

**Propuesta de economía solidaria con base a los factores productivos de una  
propiedad horizontal ubicada en el sector de la Cabrera en la ciudad Bogotá**

Proposal for a solidarity economy based on the productive factors of a horizontal property  
located in the Cabrera sector in the city of Bogotá

Autores:

William Camilo Martínez Sanabria

Silvia Paola Bermúdez Guarnizo

Ana María Rubio Pabón

CEAD José Acevedo y Gómez

Universidad Nacional Abierta y a Distancia

ECACEN – Economía

Bogotá D.C. – Colombia

## Tabla de contenido

<b>Resumen .....</b>	<b>5</b>
<b>Summary .....</b>	<b>6</b>
<b>Introducción.....</b>	<b>7</b>
<b>Problemática y pregunta problema .....</b>	<b>8</b>
<b>Objetivos del estudio .....</b>	<b>9</b>
<b>General .....</b>	<b>9</b>
<b>Específicos .....</b>	<b>9</b>
<b>Justificación .....</b>	<b>10</b>
<b>Marco conceptual .....</b>	<b>11</b>
<b>Marco jurídico .....</b>	<b>15</b>
<b>Marco Teórico .....</b>	<b>17</b>
<b>Metodología.....</b>	<b>54</b>
<b>Resultados .....</b>	<b>55</b>
<b>Análisis de la situación financiera.....</b>	<b>61</b>
<b>Discusión o Propuesta .....</b>	<b>63</b>
<b>Conclusiones .....</b>	<b>67</b>
<b>Referencias bibliográficas.....</b>	<b>68</b>

### **Lista tabla de información financiera**

<b>Tabla 1 Estado de situación financiera .....</b>	<b>55</b>
<b>Tabla 2 Estado de resultados.....</b>	<b>56</b>
<b>Tabla 3Análisis del estado de situación financiera.....</b>	<b>57</b>
<b>Tabla 4 Análisis del estado de resultados.....</b>	<b>58</b>
<b>Tabla 5 Supuestos de la proyección del modelo .....</b>	<b>59</b>
<b>Tabla 6 Indicadores financieros.....</b>	<b>60</b>
<b>Tabla 7 Flujo de efectivo.....</b>	<b>60</b>

## **Lista de Figuras**

**Figura 1. Normatividad de la propiedad horizontal .....15**

**Figura 2 Propuesta de economía solidaria en la copropiedad estudiada .....65**

## **Resumen**

El presente proyecto de investigación es una propuesta de economía social solidaria con base a los factores productivos (tierra, trabajo, capital y capacidad empresarial) existentes en una propiedad horizontal. Se toma como caso de estudio un conjunto residencial de estrato 6 ubicado en el sector de la Calabria al norte de Bogotá.

A través del análisis financiero del estado de situación financiera comparativo entre los años 2018 y 2019 se encuentra que la fuente de financiación de esta copropiedad son sus pasivos corrientes expuestos en las cuotas de administración que para dichos años presenta saldos negativos por el no pago de estas. La falta de ingresos de este rubro hace que la copropiedad sea insostenible económicamente.

En vista de lo anterior los autores consultan en relación a la literatura expuesta y la ley 675 de 2001 a economistas, contadores, administradores y abogados especialistas en el tema de propiedad horizontal sobre la posibilidad de crear un modelo de economía social solidaria el cual permita mejorar los indicadores financieros (liquidez, eficiencia, rentabilidad, endeudamiento, viabilidad y solvencia) de la propiedad horizontal y a su vez responder a las necesidades sociales y económicas de un sector con escenario de desigualdad y pobreza oculta.

### **Palabras claves:**

Propiedad horizontal, factores productivos, análisis financiero, economía solidaria, sostenibilidad económica y pobreza oculta.

## **Summary**

This presentation is a proposal for a solidarity economy based on the productive factors (land, labor, capital and technology) existing in a horizontal property. The case study is a stratum 6 residential complex located in the Calabria sector north of Bogotá.

Through the analysis of the structure and trend of the statement of comparative financial position between the years 2018 and 2019, it is found that the source of financing of this joint ownership is its current liabilities exposed in the administration fees that for those years presents negative balances due to the no payment of these. The lack of income from this item makes co-ownership economically unsustainable.

Taking into account the above, the ACTIVOS ECACEN Assets hotbed, an analysis of the literature was developed to characterize the different problems, ideas found in different texts were contrasted and then a Delphi-type instrument was applied to 32 residential complex administrators in an attempt to collect information and deepen on the problems that affect the community that lives in units subject to the horizontal property regime.

### **Keywords:**

Horizontal property, productive factors, financial analysis, solidarity economy, economic sustainability and hidden poverty.

## **Introducción**

En Colombia la ley 675 de 2001 expone que la Propiedad horizontal es una forma especial de dominio, en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes, con el fin de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad. (Art. 1° de la Ley 675 de 2001)

Desde una percepción económica, las copropiedades ubicadas en los estratos socioeconómicos altos presentan una relación directamente proporcional al valor de la cuota de administración, esto debido al valor de los mantenimientos y gastos que genera la existencia en estas de bienes, plantas y equipos los cuales tienen una función recreo deportiva en beneficio de los residentes y visitantes de dichos conjuntos residenciales, sin embargo, para (Rincon, 2019 ), este tipos de beneficios con los años se convierten insostenibles económicamente en la propiedad horizontal al tener un nivel de depreciación alto y aumentar de forma significativa el valor de las cuotas de administración que son el principal ingreso que reciben las propiedades horizontales.

En vista de lo señalado por (Rincon, 2019 ), es que se toma con base a lo expuesto en la teoría económica de la producción, los factores productivos existentes en un conjunto residencial estrato 6 los cuales permitan desarrollar una propuesta de economía solidaria con el objetivo de que dicha copropiedad tenga un sostenimiento económico y así mismo este contribuya a satisfacer las necesidades sociales y económicas del sector estudiado.

La investigación es desarrollada por el Semillero de Investigación ACTIVOS ECACEN. Se articulan saberes relacionados con la economía, la contaduría, la administración y el derecho para aportar a la investigación de la Escuela y en particular a fortalecer la macro línea de investigación Gestión de las Organizaciones.

### **Problemática y pregunta problema**

La propiedad horizontal toma cada vez mayor relevancia en ciudades como en Bogotá D.C., en donde gran parte de su población reside en conjuntos residenciales, es por lo dicho, que para los autores, se convierte relevante observar durante el proceso de investigación, cómo está expuesta la economía del conjunto estudiado, pues para (Medina, 2020), es del estudio análisis de la economía de las propiedades horizontales, de donde se deberían problemáticas que afecta el bienestar de los residentes.

Para los residentes y administrador consultados del conjunto residencial del sector la cabrera al norte de Bogotá D.C.; se demanda una alternativa económica diferente al pago de las cuotas de administración, el cual les permita volver sostenible económicamente la copropiedad y solventar los gastos de los mantenimientos de las zonas comunes de esparcimiento, reposo y diversión con las que cuenta este conjunto residencial, las cuales en la actualidad no estas siendo aprovechadas y están presentado deterioro por la falta de mantenimiento.

En vista de lo anterior, es que se expresa como pregunta de investigación el siguiente interrogante:

#### **Pregunta problema**

**¿De qué manera el conjunto residencial del sector la cabrera al norte de Bogotá podría llegar a ser sostenible económicamente?**



## **Objetivos del estudio**

### **General**

Analizar cómo está expuesta la economía en la propiedad horizontal ubicada en el sector de la Cabrera en la ciudad Bogotá.

### **Específicos**

Determinar qué factores productivos con base a la teoría económica microeconómica de la producción cuenta la propiedad horizontal ubicada en el sector de la Cabrera en la ciudad Bogotá.

Describir las principales características socioeconómicas que tiene la propiedad horizontal ubicada en el sector de la Cabrera en la ciudad Bogotá.

Establecer con base en la economía expuesta una propuesta de sostenibilidad acorde con los factores productivos estudiados.

### **Justificación**

En la actualidad, según (Fedelonjas, 2019) es cada vez mayor el número de predios que se someten al régimen de propiedad horizontal en Colombia, lo anterior en gran parte porque en las grandes ciudades como por ejemplo Bogotá D.C., es poco las áreas libres que existe para construir, lo que hace que el espacio tenga que ser aprovechado al máximo.

El tener en una misma edificación un sin número de personas, hace que dentro de este tipo de escenarios se demande determinadas opciones de sostenimiento no solo económico sino también social. Si bien, desde que se expuso en Colombia la conformación de la propiedad horizontal con la Ley 675 de 2001, se ha establecido determinados medios de sostenimiento, con el pasar del tiempo la propiedad horizontal ha tenido cambios que van desde la forma en como está expuesta sus construcciones hasta quienes residen ella.

Es a raíz de los cambios generados, es que desde lo socioeconómico las propiedades horizontales necesitan de unas nuevas alternativas de desarrollo y crecimiento económico, en las cuales se aprovechen todo lo que lo conforman, desde lo intangible con las ideas y trabajo de los administradores, copropietarios y juntas directivas, hasta lo tangibles con su propiedad planta y equipo.

En concordancia, con el presente proyecto de investigación se busca generar una alternativa de sostenimiento económico en donde se aproveche los factores productivos de una propiedad horizontal y con ello se contribuya a generar unos ingresos adicionales a los expuestos en la Ley 675 de 2001 y que sean alternos de su objeto social.

## **Marco conceptual**

Los presentes conceptos se describen con el objeto de dar un entendimiento general de los conceptos que comprenden el objetivo de la propuesta de economía social solidaria expuesta en el proyecto:

### **Economía:**

Es una ciencia social que estudia la forma de administrar los recursos disponibles para satisfacer las necesidades humanas. Además, también estudia el comportamiento y las acciones de los seres humanos.

### **Propiedad horizontal:**

La propiedad horizontal es un sistema o figura jurídica que permite gestionar un conjunto de unidades o construcciones privadas en un entorno comunitario o común, donde se parte de la infraestructura debe ser compartida por quienes conforman la propiedad horizontal.

### **Factores productivos:**

Los factores de producción son los recursos que una empresa o una persona utiliza para crear y producir bienes y servicios. En la teoría económica se considera que existen tres factores principales de producción: el capital, el trabajo y la tierra.

### **Capacidad empresarial:**

Es el proceso de utilizar la iniciativa privada para transformar el concepto de una organización en una forma de una empresa, con el objetivo de ampliar y diversificar determinado negocio

### **Edificación:**

Todas aquellas construcciones realizadas artificialmente por el ser humano con diversos pero específicos propósitos. Las edificaciones son obras que diseña, planifica y ejecuta el ser

humano en diferentes espacios, tamaños y formas, en la mayoría de los casos para habitarlas o usarlas como espacios de resguardo

**Conjunto:**

Desarrollo inmobiliario conformado por varios edificios levantados sobre uno o varios lotes de terreno, que comparten, áreas y servicios de uso y utilidad general, como vías internas, estacionamientos, zonas verdes, muros de cerramiento, porterías, entre otros. Puede conformarse también por varias unidades de vivienda, comercio o industria, estructuralmente independientes.

**Edificio o conjunto de uso residencial:**

Inmuebles cuyos bienes de dominio particular se encuentran destinados a la vivienda de personas, de acuerdo con la normatividad urbanística vigente.

**Edificio o conjunto de uso comercial:**

Inmuebles cuyos bienes de dominio particular se encuentran destinados al desarrollo de actividades mercantiles, de conformidad con la normatividad urbanística vigente.

**Edificio o conjunto de uso mixto:**

Inmuebles cuyos bienes de dominio particular tienen diversas destinaciones, tales como vivienda, comercio, industria u oficinas, de conformidad con la normatividad urbanística vigente.

**Bienes privados o de dominio particular:**

Inmuebles debidamente delimitados, funcionalmente independientes, de propiedad y aprovechamiento exclusivo, integrantes de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal, con salida a la vía pública directamente o por pasaje común.

**Bienes comunes:**

Partes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal pertenecientes en proindiviso a todos los propietarios de bienes privados, que por su naturaleza o destinación

permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular.

**Régimen de propiedad horizontal:**

Sistema jurídico que regula el sometimiento a propiedad horizontal de un edificio o conjunto, construido o por construirse

**El capital:**

Se caracteriza por comprender todos los bienes durables que se destinan a la fabricación de otros bienes o servicios

**La tierra:**

Es el conjunto de recursos naturales que pueden ser utilizados en el proceso productivo.

**El trabajo:**

Conjunto de actividades que realiza una persona para poder conseguir una meta, poder solventar problemas o producir bienes y/o servicios para los humanos

**Economía solidaria:**

Es un enfoque para el desarrollo de actividades productivas basado en el bien común. Igualmente, busca la equidad y el equilibrio con el medio ambiente.

**Cooperación:**

Supone sujetos múltiples que colaboran entre sí para lograr fines comunes. El trabajo cooperativo no compite, sino que suma fuerzas hacia el objetivo.

**Desigualdad económica:**

Es la diferencia que existe en la distribución de bienes, ingresos y rentas en el seno de un grupo, una sociedad, un país o entre países.

**Bienestar social:**

Es el conjunto de factores que se conjugan para que los integrantes de una sociedad puedan satisfacer sus necesidades fundamentales.

**Estado de resultado:**

Es un reporte financiero que en base a un periodo determinado muestra de manera detallada los ingresos obtenidos, los gastos en el momento en que se producen y como consecuencia, el beneficio o pérdida que ha generado la empresa en dicho periodo de tiempo.

**Estado de situación financiera:**

Es un estado que muestra la situación financiera de una entidad a una fecha determinada con el propósito de poder indicar el grado de liquidez, solvencia y rentabilidad de la organización.

**Eficiencia operativa:**

Engloba la práctica de volver sus procesos (las actividades desempeñadas por la empresa, con el objetivo de llegar a un mejor producto o servicio final)

**Sostenibilidad económica:**

Es la capacidad que tiene una organización de administrar sus recursos y generar rentabilidad de manera responsable y en el largo plazo.

**Desarrollo económico:**

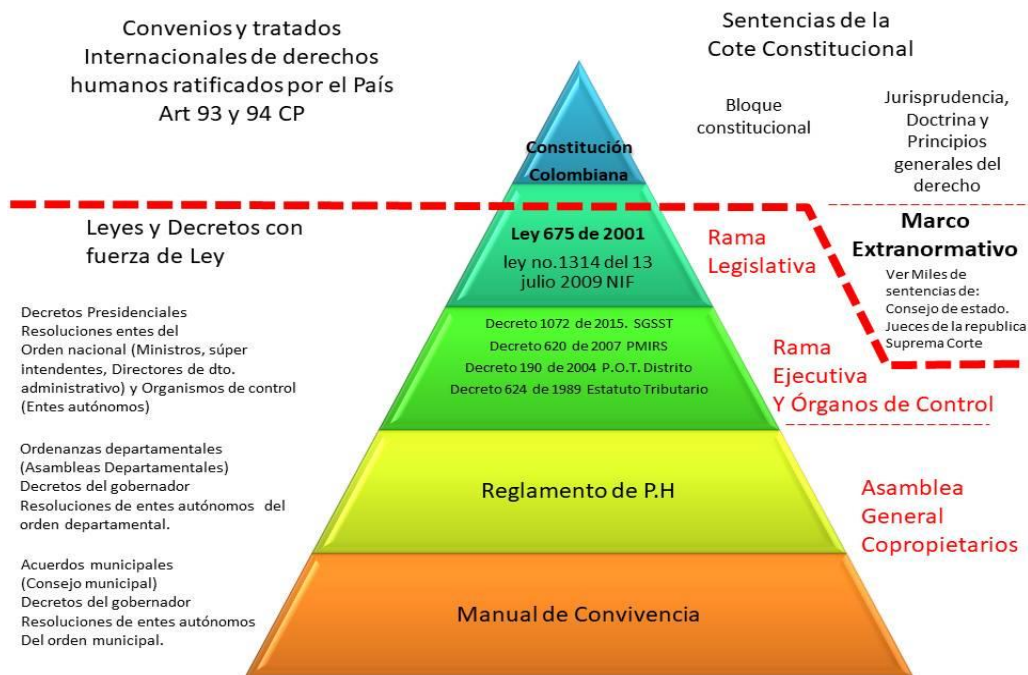
Refiere a la capacidad que tiene una sociedad de generar riqueza. Esto, además, se debe reflejar en la calidad de vida de los habitantes.

**Demanda:**

Cantidad de bienes y servicios que son adquiridos por consumidores a diferentes precios en determinada unidad de tiempo.

## Marco jurídico

La normatividad que comprende la propiedad horizontal



**Figura 1. Normatividad de la propiedad horizontal**

**(Fuente: Elaboración propia)**

La propiedad horizontal como cualquier otro tipo de organización debe actuar según lo expuesto en la Constitución política de Colombia documento respetando y haciendo valer determinadas leyes primarias que en función de esta giran la vida de las personas e conforman la propiedad horizontal. En el caso colombiano su prima Constitución o Carta Magna data de 1811 un año luego de su conformación como Estado, su Constitución vigente es la de 1991 y tiene como propósitos fundamentales la conformación de la democracia participa, la expedición de una carta de derechos, la consolidación de nuevas instituciones, el replanteamiento del sistema de separación de poderes, la creación de una mayor autonomía local y la modernización de la

economía y es precisamente en este aspecto en donde la propuesta de economía solidaria en el conjunto residencial estudiado puede tener validez jurídica.

Posterior a la constitución política, se encuentra la Ley 675 de 2001 la cual establece los mecanismos para la convivencia y participación de toda índole de las personas que la conforman. En otro sentido bajo Ley instituye que los conjuntos residenciales deben ser vistos como una sociedad en donde no existe un solo propietario o dueño absoluto de la totalidad del condominio, sino que existe es grupo de personas que son propietarias de uno o varios de los inmuebles que pueden ser apartamentos, casas o locales que integran como un conjunto, cuyo funcionamiento y administración está reglamentada por la ley de Propiedad Horizontal o ley 675 de 2001. Así las cosas, cada inmueble o propiedad individual queda enclavada y se obliga a compartir algunas áreas como salones comunales, escaleras, pasillos, parqueaderos, etc. y con ello buscar su sostenimiento que para este caso será el económico.

Para los expertos consultados, la Ley 675 y demás Leyes que tengan relación con los conjuntos residenciales, estas buscan desarrollar sociedades en donde no se tenga que acudir a ellas para su cumplimiento, sino además se hace necesario que todos los actores que conforman una propiedad horizontal convivan y trabajan por construir su microsociedad, para evitar en lo posible la vulneración de los derechos de los ciudadanos que habitan en un territorio determinado.

Finamente en cuanto al tema de marco jurídico y ya como una legislación interna existente en las propiedades horizontales se encuentra los reglamentos de propiedad horizontal y los manuales de convención que desde la perspectiva social buscan tratar generar ambientes sanos y pacíficos para las personas y núcleos familiares que viven en este tipo unidades residenciales en donde compartir espacios y someterse a reglamentos es absolutamente necesario para procurar el bienestar, el orden y el desarrollo social y económico del conjunto.



### **Marco Teórico**

En la actualidad según la (Alcaldía Mayor de Bogotá, 2017) son cada vez mayor el número de predios residenciales que se acogen a la propiedad horizontal, esto en gran medida porque en la ciudad las construcciones en altura se convirtieron en la compra de vivienda más asequible para las personas, circunstancia tal que hace que la propiedad horizontal sea el régimen en cual se acobijen estas edificaciones con el objeto de garantizar la función social de estas.

Para la definición de propiedad horizontal se tendrá en cuenta lo expuesto por (Coloma, 2020):

Breve análisis económico de la propiedad horizontal el cual describe esta una institución jurídica término conocido así en diversos países, siendo esta un conjunto de leyes de la propiedad horizontal que asignan ciertas propiedades entre ellas los centros comerciales, las oficinas, los apartamentos y el conjunto residencial. (Coloma, pág. 1).

Por lo tanto, los derechos en un conjunto residencial se encuentran asignados de dos formas la primera de dominio individual como el apartamento en el que habita el propietario siendo este privado y el segundo de dominio colectivo entendidos estos como los bienes comunes que tienen los propietarios como las áreas comunes entre ellas las piscinas, los parques y la zona BBQ los cuales son de carácter público (Coloma, pág. 1). Entendiendo, la propiedad horizontal como aquella que tiene la facultad que los propietarios gocen de un bien este bien es un bien común, pero al momento de hacer uso de este debe ser con cuidado, sin hacer ningún daño y con responsabilidad.

Cabe destacar que los orígenes de la propiedad horizontal provienen del siglo XIX donde se dice:

Que en un edificio donde cada piso tenía un propietario diferente se quería que las áreas o bienes comunes le pertenecieran al grupo de propietarios. En consecuencia, se dio lugar al artículo 654 del Código Civil Francés de 1804 también conocido como el Código de Napoleón el cual fue conocido e implementado en diferentes países del mundo (Coloma, pág. 2).

En efecto, dentro de los países en los cuales se implementó la propiedad horizontal se encuentra Colombia donde se dio lugar por:

La migración de los campesinos a las grandes ciudades producto de la violencia al interior del país, las oportunidades de trabajo y el desarrollo industrial. Ante estas migraciones y la extensión limitada de terrenos para la construcción se logró como opción la construcción no a lo ancho sino a lo largo por ende el gobierno nacional reguló las edificaciones y conjunto residenciales en el país. (Nader Danies, 2002, pág. 15).

Otra de las causas por las cuales se creó la propiedad horizontal en ese entonces fue por la escasez de vivienda, debido a que la mayoría de las personas no contaban con la capacidad económica para la construcción de una casa y el caso de ser construida muchas personas vivirían en está generando conflictos con los vecinos entre otras (Nader Danies, 2002, pág. 15). Por ello, se llega a la conclusión que la propiedad horizontal en Colombia fue importante debido a que conjugó los aspectos económicos, sociales, ambientales y jurídicos con la necesidad de implementación en el Estado colombiano.

Es importante destacar que a la hora de implementar la propiedad horizontal se buscó que fuera una forma de vida de la modernidad a través de los apartamentos los cuales ofrecen servicios o beneficios que la construcción de una casa en un barrio no ofrecería. Debido a que los apartamentos ofrecen seguridad, áreas comunes como la piscina, zona BBQ, cancha de tenis, entre otras; las cuales dan un estilo de vida más confortable y agradable, estilo club de descanso.

Además, de una integración o colectividad armoniosa con los copropietarios la cual genera una convivencia tranquila de acuerdo con los estatutos de convivencia estipulados por el conjunto.

Es de señalar que en Colombia se estipuló la propiedad horizontal a través de la Ley 675 de 2001 donde según el (Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, s.f.)

La Ley 675 del 2001 o de Propiedad Horizontal regula los inmuebles donde confluyen derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados, y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes. Su fin es garantizar la seguridad y la sana convivencia a través de normas que promueven el trato pacífico y la solidaridad (Minvivienda, s.f., pág. 6)

En conclusión, se puede decir que la Ley 675 de 2001 regula los bienes de carácter privado como el apartamento que se encuentra a nombre del individuo denominado “propietario” y los de carácter público como las áreas comunes del conjunto residencial los cuales pertenecen a todos los “copropietarios” ante lo cual se adquiere por parte de todos ellos los derechos y obligaciones respecto al cuidado y conservación de los bienes en común.

Asimismo, se hace importante mencionar la definición propuesta por Lina Margarita Nader Danies en su trabajo “Análisis Jurídico de la propiedad horizontal en Colombia” cita que es:

Una forma de propiedad sobre inmuebles constituida voluntariamente por su propietario, sometida a una normativa legal específica, cuyo funcionamiento implica la existencia de bienes particulares o exclusivos con matrícula inmobiliaria independiente y de bienes de utilización común o colectiva. (Nader Danies, 2002, pág. 80)

Según, lo expresado anteriormente se puede concluir que la propiedad horizontal tiene un derecho común o colectivo que es lo que se encuentra de puertas para afuera del apartamento como por ejemplo las escaleras, el extintor y demás que merecen de un especial cuidado y el de

derecho individual que son los bienes particulares o independientes como el apartamento en el que el habita.

De la misma manera hubo pronunciamientos respecto al tema de la propiedad horizontal como el de la Corte Constitucional de Colombia que expone:

Es una forma de dominio sobre unos inmuebles, en virtud de la cual una persona es titular del derecho de propiedad individual sobre un bien y, además, comparte con otros la titularidad del dominio sobre ciertos bienes denominados comunes, necesarios para el ejercicio del derecho que se tiene sobre el primero (Nader Danies, 2002, pág. 80)

Es de mencionar que cuando se compra un apartamento o se adquiere un título de dominio ubicado en una propiedad horizontal este lleva inmerso un derecho de posesión, pero también adquiere la obligación de debida diligencia y cuidado del dominio común que lleva implícito el cuidado de los bienes de dominio individual. En consecuencia, protege y cuida que los actos desarrollados en el diario vivir no afecten las áreas comunes e individuales dando lugar a la firma de acuerdo de convivencia estipulado por el conjunto residencial o de propiedad horizontal para una sana convivencia.

En la propiedad horizontal debe existir unos parámetros o normas que regulen o velen por el cuidado de los bienes inmuebles comunes a través de:

Una Entidad denominada “consorcio de propietarios”, que es el conjunto de todos los propietarios del edificio. El modo en el cual este consorcio opera se establece a través de un “reglamento de copropiedad y administración (Coloma, pág. 3).

Donde ellos solo podrán velar por los bienes comunes, es allí donde aparecen diferencias entre la propiedad horizontal y la copropiedad, ya que la copropiedad solamente puede registrarse sobre los bienes comunes puede tener voz y voto sobre esos bienes. En cambio, la propiedad

horizontal es una mezcla entre dominio público y privado donde se puede tener voz y voto en el dominio privado y público.

Seguidamente se va a citar el texto de Lina Margarita Nader Daniel en su trabajo “Análisis Jurídico de la propiedad horizontal en Colombia” que expone:

Como instituciones jurídicas de carácter general, la forma de propiedad denominada propiedad horizontal y la copropiedad son figuras de diferente contenido porque la primera implica necesariamente la conjugación homogénea de una propiedad privada sobre bienes exclusivos y una común sobre bienes comunes; en cambio la segunda, no presenta dicho desdoblamiento ya que sólo hay copropiedad sobre un bien o sobre una universalidad de bienes como ocurre en la herencia por ejemplo (Nader Danies, 2002, pág. 87)

En la propiedad horizontal se mencionan términos como los bienes comunes y de algo muy importante que son las cuotas periódicas que los propietarios deben cancelar mensualmente y por una suma o valor igual para todos. En consecuencia, se citará a continuación un fragmento del texto “Un breve análisis económico de la propiedad horizontal” de Germán Coloma que dice:

El modo en el cual el consorcio financia sus expensas comunes (a través de cuotas periódicas establecidas sobre la base del valor de las distintas unidades funcionales) es otra facultad que se asemeja considerablemente al ejercicio de un poder estatal (en este caso, el recaudar impuestos), y le da al consorcio la capacidad de demandar al propietario que no cumpla con su obligación de contribuir. (Coloma, pág. 8)

En consecuencia, las personas deben cancelar una cuota mensual de administración que para todos es igual el objetivo de esta es cubrir todos los gastos de los bienes comunes que se tienen y que se constituyen por medio de un inventario donde se realiza el pago para asumir el costo de la administración, el mantenimiento y conservación de los parques, mantenimiento de

las piscinas, el parqueadero, mantenimiento de las escaleras, cambio de las ventanas en caso de que se rompa un vidrio, entre otros. Es de señalar que la administración tiene la facultad de demandar al propietario que no realice los pagos oportunos y se encuentre en mora por esté.

Es de señalar que propiedad horizontal esta creada para permitir la organización de los copropietarios y para lograr la conservación de los bienes inmuebles comunes de una propiedad en consecuencia se da lugar a unos reglamentos de copropiedad que imponen una serie de reglas para la convivencia con el objetivo de mantener un bien común en consecuencia los propietarios o usuarios deben acatar tal reglamento.

Así mismo, la propiedad horizontal se divide en propiedad de dominio común y privado, los cuales requieren del mantenimiento especialmente los de uso común, por ende, se hace necesario el cobro de una cuota de administración y con ello que todos los propietarios tengan la posibilidad de uso de las zonas comunes sin excepción, es decir que sea incluyente su programación de uso.

La propiedad horizontal desde la arista social es un conjunto de actores (Copropietarios, Consejos y Juntas Administrativas y Administrador) que conviven una edificación, la cual necesita que todos sus aspectos funcionen a cabalidad para así subsistir. Ciertamente uno de los aspectos más importantes dentro propiedad horizontal para su sostenimiento, es el económico, ya que para (Medina, 2020):

La economía permite el desarrollo de las copropiedades, pues esta permite mejorar el bienestar social de los residentes. De hecho, las decisiones económicas afectan a las decisiones de función social, ecológica, de convivencia o solidaridad y de libre iniciativa de las propiedades horizontales, de las decisiones adecuadas que se tomen en lo económico es que dependerá la sobrevivencia de los conjuntos residenciales. (Medina, 2020)

Lo planteado por (Medina, 2020), visualiza la necesidad que tiene las propiedades horizontales de ser vistas y analizadas desde el punto de vista económico, puesto que de este dependerá las decisiones de tipo administrativo que se lleven a cabo en los conjuntos residenciales. Según mantenimientos, copropiedad endeudarse pasivos endeudamientos.

Para comprender la importancia de la economía en la propiedad horizontal es importante conocer la importancia de la economía a nivel global siendo necesario mencionar el texto de “Economía” del Gobierno de Aragón que cita “la economía está presente en todos los aspectos de nuestra vida cotidiana” (Gobierno de Aragon, p. 1) debido a que el conocimiento sobre estos ya que estos permiten comprender la realidad en que los seres humanos viven debido a que esta genera necesidades o que se cubran estas necesidades con base en la pro satisfacción.

En consecuencia, es importante conocer el comportamiento de la economía en el comportamiento humano debido a que este describe cómo el ser humano va a satisfacer sus necesidades y como manejara los recursos, si lo realiza de manera adecuada dando lugar al reconocimiento del comportamiento y como este influye en comunidad.

Debido a que le economía es la base de la propiedad, la base de la empresa, la base de un centro comercial en consecuencia si no hay economía en un conjunto residencial no hay estabilidad económica generando malestar entre los residentes del conjunto como de los administradores y con ello un endeudamiento o mora en la cartera. Esta mora es el no pago de la cuota mensual de administración por parte de los propietarios lo cual determina la capacidad de financiamiento para el mantenimiento, vigilancia y seguridad en áreas comunes llevando a la dificultad de acceso o uso de estas áreas por parte de los residentes disminuyendo la calidad de vida o beneficios.

Es de señalar que la economía de un conjunto residencial se basa en los recursos recolectados por el pago de las cuotas de administración por tanto en caso de no realizarse el

pago tendrá implicaciones económicas que afectarían el cuidado de las zonas comunes, el pago a los empleados dedicados a la seguridad y el aseo como el pago de los servicios públicos. Por ende, en el caso de que los copropietarios no paguen su cuota mensual no podrá la administración sustentar esos pagos necesarios para el mantenimiento y cuidado de las áreas comunes.

A continuación se hará mención de (Machado, 2018) en su “Estudio sobre la construcción de la vida comunitaria en un conjunto residencial de Viviendas de Interés Social en Soacha: Una mirada multidimensional de la vivienda” que cita “con esto se quiere mostrar como los residentes efectivamente cuanta con diversos gastos de la propiedad, a los cuales de forma obligatoria debieron asumir y responder” (Gaviria Machado, 2018, p. 43). De acuerdo con lo expuesto anteriormente es muy importante que todos los propietarios paguen la cuota de administración en caso contrario se da lugar a sanciones económicas por parte del conjunto residencial así mismo como por el realizar acciones que perturban la sana convivencia. Sin embargo, es importante mencionar que existen diferentes factores económicos que influyen en que las personas no paguen la cuota como los problemas económicos entre ellos, el desempleo y la reducción en los ingresos percibidos.

Otro de los factores que influyen son las familias jóvenes que no tienen sustento también con las familias numerosas donde las personas que suplen el gasto de todos son pocas en consecuencia es necesario recalcar que cada persona tiene sus necesidades básicas las cuales requieren ser suplidas entre ellas el mercado, los servicios públicos, la salud, educación y los trasportes los cuales influyen en el pago de la administración. A raíz de lo anterior, se hace necesario que el conjunto residencial tenga una segunda opción para recibir ingreso que alivien o bajen la cuantía en el monto a pagar por administración.

De acuerdo con el argumento anterior se dice que el conjunto residencial debe tener una segunda opción para suplir las necesidades económicas en relación con ello los activos o las



zonas comunes se pueden utilizar de manera que se puedan recibir o tener unos ingresos extras. Por ende, (Henao & gallego, 2015) en el proyecto de grado denominado “Incidencia tributaria y económica según la reforma tributaria 1607 en la propiedad horizontal en el año 2014” dice que:

El objeto social de la propiedad horizontal fue regulado por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial mediante el Decreto 1060 de 2009 (...) que tiene como objeto social de las copropiedades ya no abarca la sola administración de los bienes comunes, sino también su explotación económica, con el fin de obtener recursos que se destinen para el pago de los gastos comunes (Ley 675 de 2001, art. 32) citado en (Henao Giraldo & Gallego Gutierrez, 2015, p. 7)

En este caso solo se puede dar lugar a una explotación económica a través del alquiler de los espacios comunes como la piscina, el parqueadero, los parques y demás áreas comunes, ya que no se puede realizar la venta de estos bienes de carácter público. Donde se logra por medio de esos activos solventar parte de los gastos para su mantenimiento y conservación. En consecuencia, cuando se cuenta con un ingreso extra se disminuye el valor de las cuotas de administración ya que lo primordial es suplir los gastos de las áreas comunes del conjunto residencial. Así mismo, cuando se hace mención a los bienes comunes se hace referencia a los que son indispensables para la necesidad, existencia y conservación del edificio algunos de los cuales son imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular, en este caso encontramos como ejemplo las escaleras.

De conformidad a lo anterior, se puede decir que es necesario explotar los bienes comunes para tener así un ingreso, por ende, se mencionara el teorema de Coase descrito por (Medema & Zerbe, sf); el cual dice:

Esto es consistente con la definición de Barzel (1989, p. 2) de los derechos de propiedad como “poderes para consumir, obtener ingresos de y alinear...activos” y la definición de

Allen (1995, p. 2) de un “derecho de propiedad económica” como “la capacidad de poder ejercer, sin penalización, una opción sobre un bien, servicio o persona (Medema & Zerbe Jr., 2020, p. 7)

Para que un conjunto residencial pueda tener ingresos debe explotar los activos, los activos por lo general son los inmuebles comunes que tienen los copropietarios como la piscina, los parques y los parqueaderos. Cuando se habla de los derechos de propiedad económica se dice que el conjunto residencial puede explotar sus bienes sin ser acreedor a alguna penalización por depreciar lo bienes comunes por su uso en el alquiler.

Así mismo, el teorema de Coase expone que los elementos básicos necesarios para eficiencia del conjunto residencial donde este va intercambiar a través de un alquiler de sus activos recibiendo recursos económicos a través de un intercambio de prestación de servicios, el cual no tiene costo alguno cuando se habla de activos como los bienes comunes entendidos entre ellos los recursos tangibles que son aquellos que se pueden observar y palpar como el computador, las cámaras y los parques y, los recursos intangibles que no se pueden ver y tocar como el sistema de cómputo, el correo electrónico, entre otros.

Ya sabiendo que para la explotación o para obtener ingresos en el conjunto residencial es necesario que se exploten las áreas comunes entonces se hablan de los aspectos fundamentales para la explotación y uso de estos bienes. Por consiguiente, de la explotación de áreas comunes se dice que:

Uno de los aspectos fundamentales para el uso de los bienes comunes por parte de los propietarios, residentes, tenedores y visitantes en las copropiedades y centros comerciales; tiene que ver con la explotación económica de las áreas comunes susceptibles de ser aprovechadas; siempre y cuando dichos bienes o áreas comunes no sean esenciales, cuyo aprovechamiento limite el uso y goce por parte de los propietarios o residentes de dichas

áreas, ni implique la transferencia del dominio; tenemos entonces que algunas zonas de uso común susceptibles de explotación económica son: Salones Sociales, Gimnasios, Salas de juegos, Bicileteros, Parqueaderos (Hena Giraldo & Gallego Gutierrez, 2015, p. 26)

Según, lo mencionando anteriormente un conjunto residencial puede explotar o alquilar sus bienes comunes siempre y cuando los propietarios que pagan la cuota de administración gocen de estos bienes comunes en consecuencia no se limite la calidad o el bienestar de vida por el simple hecho de alquilar dichos bienes a terceros. En consecuencia, se mencionará la Ley 675 de 2001, artículo 32 que dice:

El objeto de la propiedad horizontal se basa en “Administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados y cumplir y hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal (Hena Giraldo & Gallego Gutierrez, 2015, p. 27)

Bajo el parámetro de esta administración lo que se hace es tener un control, una dirección, una planificación y una organización del uso de los recursos y de las actividades a realizar en la propiedad horizontal para que sea eficiente y eficaz siendo necesario que exista una economía sólida para que así allá una estabilidad económica.

Para resumir, para que un conjunto residencial sea solido tiene que tener una economía estable pero a su vez los conjuntos residenciales sin excepción alguna del estrato uno al seis siempre van a tener un saldo de deuda o mora en la cartera y siempre va a prevalecer mayores egresos que ingresos; en consecuencia, el conjunto residencial debe explotar o alquilar los bienes y así generar un ingreso para que la economía sea más estable y los propietarios o las personas que habitan el conjunto residencial les sea más flexible el pago de la cuota de administración.

Si bien, las edificaciones que están reguladas por el régimen de propiedad horizontal no desarrollan algún tipo de actividad económica o productiva diferente al arrendamiento o alquiler de un espacio o terreno de su propiedad, esto por su naturaleza jurídica y económica, para muchos expertos en la materia como (Rincon, 2019 ), es trascendental que la economía de las propiedades horizontales no dependa únicamente y exclusivamente de las cuotas de administración, puesto que en muchas de esta esté pago a mermado y cada vez es mucho más alto nivel de no pago de esta obligación. Según (Guevara, 2014):

El incumplimiento de un solo copropietario en el pago de las expensas comunes o cuotas de administración afecta a toda la copropiedad, puesto que se hace un presupuesto anual en el que se cuenta con las 12 cuotas de administración de cada copropietario, de tal manera que el sólo retraso de un copropietario puede desestabilizar el presupuesto proyectado. (Guevara, 2014 )

Una cuota de administración es aquella que se calcula de acuerdo con el estrato y los bienes comunes que tenga el conjunto residencial en consecuencia entre mayor sea el estrato o más bienes tenga mayor será la cuota. En relación con lo expresado anteriormente el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio expone el “Concepto - Cobro de cuotas de administración a apartamentos a los que no se le han entregado las zonas comunes” así:

En relación con el pago de la cuota de administración, la Ley 675 de 2001 en su artículo 3 trae, entre otras, la definición de expensas comunes necesarias como las “(...) Erogaciones necesarias causadas por la administración de los servicios comunes esenciales requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes del edificio o conjunto (...) (Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, 2017, p. 2)

Se deduce que de acuerdo con lo establecido en la Ley 675 de 2001 todos los propietarios de un conjunto tienen por obligación pagar la cuota de la administración y eso necesariamente

para tener una mejor calidad de vida debido a que el pago de la cuota contribuye al pago de servicios de seguridad y una conservación de los bienes comunes generando con ello que se encuentren en perfecto estado. Igualmente, el pago de la cuota de administración se encuentra estipulado en el reglamento de la propiedad horizontal de los copropietarios donde se estipula el monto o valor de la cuota mensual.

Siendo necesario mencionar el artículo 25 de la Ley 675 de 2001 que dice:

**OBLIGATORIEDAD Y EFECTOS.** Todo reglamento de propiedad horizontal deberá señalar los coeficientes de copropiedad de los bienes de dominio particular que integran el conjunto o edificio, los cuales se calcularán de conformidad con lo establecido en la presente ley. Tales coeficientes determinarán:

La proporción de los derechos de cada uno de los propietarios de bienes privados sobre los bienes comunes del edificio o conjunto.

El porcentaje de participación en la asamblea general de propietarios.

El índice de participación con que cada uno de los propietarios de bienes privados ha de contribuir a las expensas comunes del edificio o conjunto, mediante el pago de cuotas ordinarias y extraordinarias de administración, salvo cuando estas se determinen de acuerdo con los módulos de contribución en la forma señalada en el reglamento

(Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, 2017, p. 3)

De conformidad con lo expuesto al momento de estipular la cuota de administración se debe tener en cuenta un porcentaje que se establece de acuerdo con los bienes que el copropietario tenga y de los bienes en común que existan. Por ello, apenas se ingrese a vivir en la propiedad horizontal se da lugar al pago de la cuota de administración debido a que ya se encuentra haciendo uso y goce de los bienes en común.

La cuota de administración es también una obligación económica que los propietarios deben pagar mensualmente. Por ello es importante mencionar que la Ley 675 de 2001, Capítulo V de las obligaciones económicas específicamente el artículo 78 establece que las “Cuotas de administración y sostenimiento. Los reglamentos de las Unidades Inmobiliarias Cerradas establecerán cuotas periódicas de administración y sostenimiento a cargo de los propietarios de los inmuebles” (Ley 675 de 2001, p. 41) En consecuencia todos los bienes individuales o colectivos que se encuentren dentro una propiedad horizontal o conjunto residencial tendrá que pagar la cuota de administración y sostenimiento a cargo de los propietarios de los inmuebles.

Según la Ley 675 de 2001, artículo 29 las “expensas dentro de las cuales se puede encontrar cuotas de carácter ordinario (cuota de administración) y extraordinario que son fijadas por la asamblea general de propietarios según establece el artículo 38 ibídem” (Ministerio de Ambiente, Vivienda y desarrollo Territorial, 2009, pp. 1 -2 ) Cuando hace mención a la cuota de carácter ordinario es la cuota que se aprueba a principio de año que los propietarios van a cancelar mensualmente. Sin embargo, esta tiene en cuenta el presupuesto presentado para suplir los gastos de servicios generales, servicios públicos, parqueadero, papelería, mantenimiento y conservación de áreas comunes.

Por otra parte, la cuota extraordinaria es cuando el fondo imprevisto que tiene de la copropiedad se termina por consiguiente se realiza una asamblea para cobrar como tal una cuota extraordinaria y es allí cuando se pone a votación la cuota extraordinaria de administración. Normalmente estas cuotas son fijadas por la asamblea general de propietarios de conformidad con el artículo 38 de la Ley 675 de 2001. Sin embargo, estas cuotas extraordinarias de administración tienen un estudio por parte del consejo de la administración y del administrador donde se rectifican los gastos en los cuales se va a incurrir para el imprevisto que se presentó donde ellos tratan de fijar las cuotas no muy altas de manera que los propietarios la puedan pagar

sin inconveniente. Es de mencionar que el incumplimiento en estos pagos con llevan al cobro por vía judicial.

Es de mencionar que las cuotas de administración de conformidad con Fiorella Romero Guerrero y Juan David Ulloa Ribón en la monografía denominada “El criterio para la determinación de la cuota de administración en una propiedad horizontal de vivienda en Colombia” donde “dichas cuotas tienen dos finalidades: la primera, cubrirlos gastos de seguridad, mantenimiento y conservación de los bienes comunes; la segunda, garantizar el correcto funcionamiento de los inmuebles” (Romero Guerrero & Ulloa Ribon, 2018).

Es necesario que los copropietarios paguen las cuotas de administración así se encuentren el inmueble desocupado o no habitado en el momento para garantizar el acceso y el funcionamiento normal de los bienes en común. Lo cual lleva a entender que es necesario que todos los propietarios paguen la cuota de administración para tener una buena economía y la solvencia necesaria para atender gastos de servicios públicos, mantenimiento del ascensor e imprevistos, entre otros. En conclusión, en una propiedad horizontal y más en un conjunto residencial existen dos clases de dominio uno privado y otro colectivo siendo necesario que se realice primero la aprobación de una cuota de administración para suplir el cuidado y mantenimiento de los bienes comunes como de los asuntos de gestión como la papelería.

Es por el escenario dibujado por los expertos, que la propiedad horizontal demanda de un modelo o alternativa económica el cual permita compensar el no pago de las cuotas de administración y de esta manera las copropiedades no se vean expuestas a recortar algún servicio como el de la seguridad, el aseo y los mantenimientos que son tres de los gastos más altos que debe cubrir una edificación sometida al régimen de propiedad horizontal.

Al tener expuesto que las propiedades horizontales necesitan tener unos mayores ingresos y en vista que en esta no se puede generar ningún bien o producto propio de su objeto social, dicha generación de recursos debe estar enfocada entonces a la presentación de servicios de alquiler o arrendamientos de su propiedad plata y equipo el cual sea de naturaleza común. Dentro de la ley 675 de 2001 en artículo su 2 (principios orientadores de la ley) se traza que los conjuntos residenciales de uso mixto pueden tener una libre iniciativa empresarial:

Atendiendo las disposiciones urbanísticas vigentes, los reglamentos de propiedad horizontal de los edificios y conjuntos de uso comercial o mixto, así como los integrantes de los órganos de administración correspondientes, veneran respetar el desarrollo de libre iniciativa privada dentro de los límites de bien común. (Congreso de Colombia , 2001 , pág. 1)

En concordancia, la iniciativa empresarial en destino del sostenimiento económico de las propiedades horizontales, para los especialistas consultados que podría ser viable en este tipo de organizaciones, sería la teoría microeconómica de la producción.

Para entender el tema de sostenimiento económico es necesario exponer el término de sostenibilidad conocido por primera vez en el año 1984 en la Comisión Mundial sobre Medio Ambiente y Desarrollo, que partió de la convicción de que es posible para la humanidad construir un futuro más próspero, más justo y seguro. Por esa razón es importante mencionar a (Méndez & Sáez, 2007) en el texto “Desarrollo sostenible y economía: una mirada hacia el futuro” que expone los objetivos de la Comisión que dio lugar al Informe Brundtland entre los cuales se encuentran:

Examinar los temas críticos de desarrollo y medio ambiente, formular propuestas realistas al respecto, proponer nuevas formas de cooperación internacional y promover los niveles de comprensión y compromiso de individuos, organizaciones, empresas, institutos y



gobiernos. Se llegó a la conclusión de que no se podía seguir con el crecimiento económico tradicional y que había que buscar un nuevo estilo de desarrollo al que llamó “desarrollo sostenible’.” (Mendez Pazos & Saez Martin, 2007, p. 6)

Esto quiere decir, que es necesario satisfacer las necesidades, pero sin afectar los recursos para que las futuras generaciones puedan satisfacer sus necesidades. Por consiguiente, a partir del Informe Brundtland se define desarrollo sostenible como “aquel que garantiza las necesidades del presente sin comprometer las posibilidades de las generaciones futuras para satisfacer sus necesidades” (Mendez Pazos & Saez Martin, 2007, p. 6)

Por otra parte, (Ramírez Treviño, Sánchez Núñez, & García Camacho, 2004) en su texto denominado El desarrollo sustentable interpretación y análisis” describe que:

Vemos la posibilidad de una nueva era de crecimiento económico que ha de fundarse en políticas que sostengan y amplíen la base de recursos del medio ambiente; y creemos que este crecimiento es absolutamente indispensable para la aliviar la gran pobreza que sigue acentuándose en buena parte del mundo en desarrollo (p. 58).

En efecto, es indispensable en el crecimiento económico que exista un desarrollo sostenible y un sostenimiento económico en el país, en consecuencia, debe existir un crecimiento económico constante, ya que en el caso de que no lo haya se puede dar lugar a una caída económica. Cabe mencionar, que el sostenimiento económico es el punto de equilibrio entre la oferta y la demanda la cual regula el Estado.

Para conocer la importancia de la sostenibilidad económica en la propiedad horizontal se hará mención a (Bernal Quevedo, 2017) en su texto sobre la sostenibilidad y propiedad horizontal que cita:

Es importante resaltar que se puede lograr generar estrategias que conlleven al mantenimiento adecuado que beneficie a la comunidad donde se mantenga el equilibrio entre lo económico, social y ambiental para quienes hacen parte de la misma propendiendo por la valorización de los sectores, teniendo en cuenta que debe realizarse un manejo adecuado estos recursos. Es importante entonces evaluar el uso adecuado de las diferentes zonas que continúe la propiedad horizontal, puesto que cuando el uso de las llamadas “zonas comunes” sean acordes a una gestión con marca de calidad y la generación de los controles, aportarán directamente a la continuidad del ente económico. (Bernal Quevedo, 2017, p. 38)

Ante lo expuesto por el autor se hace necesario las zonas comunes en el conjunto residencial ya que gracias al alquiler y explotación económica de estos activos por la administración se va a generar el sostenimiento económico. Puesto lo anterior es importante utilizar los bienes comunes para percibir un ingreso y que con ello el conjunto residencial tenga un sostenimiento económico. Ante lo cual se mencionará el texto “Guía de Herramientas Municipales para la Promoción del Desarrollo Económico Local” de (Fundación DEMUCA, 2009) donde exponen que es necesario la existencia de los ingresos para que haya un sostenimiento económico y cita lo siguiente:

En cada localidad existen núcleos económicos claves que necesitan consolidarse como fuentes de riqueza de los territorios y en esa misma medida “arrastrar” en su dinámica a otros sectores emergentes. Es decir, se trata de impulsar o fortalecer actividades económicas rentables y sostenibles que permitan generar ingresos y fuentes de trabajo para la población. (Fundación DEMUCA, 2009, p. 4)

A causa de lo expuesto anteriormente es necesario realizar actividades como el alquiler de bienes comunes para tener un ingreso y un sostenimiento económico bajo el supuesto de

responsabilidad social y ambiental. Debido a que es necesario que tomemos conciencia respecto a la responsabilidad social y ambiental que adquirimos cuando nos abastecemos de los recursos ofrecidos por la naturaleza especialmente en nuestro en nuestras propiedades horizontales y conjuntos residenciales. Ya que debemos satisfacer nuestras necesidades de una forma sostenible con el objetivo que las futuras generaciones pueden acceder a estos recursos para satisfacer sus necesidades básicas.

La teoría de la producción permite estudiar el comportamiento del productor, el cual planifica su producción de acuerdo de los recursos que este tenga. (Baca, 2010) define a la teoría en microeconomía como:

La forma en que se pueden combinar los factores productivos de una forma eficiente para la obtención de productos bienes o servicios. Estos productos pueden ser destinados al consumo final o utilizados en otro proceso productivo como insumos. Una empresa es cualquier organización que se dedica a la planificación, coordinación y supervisión de la producción de algún bien o servicio. (Bacca, 2010, pág. 151)

En términos económicos, la terminología producción encierra el concepto de transformación económica en destino de adecuar determinados bienes que permitan satisfacer las necesidades humanas; es decir, el proceso económico de la producción exige se mejore la capacidad de satisfacer las necesidades de bienes, productos o servicios.

Dentro de lo dicho por (Baca, 2010), este menciona que para producir (bienes, productos o servicios) se requiere de la combinación de los factores productivos, este referente describe a estos como:

Los recursos que una organización o una persona utiliza para crear y producir bienes y servicios. En la teoría económica se considera que existen tres factores principales de

producción: el capital, el trabajo y la tierra, aunque vale la pena resaltar la capacidad empresarial para esta época contemporánea. (Bacca, 2010, pág. 151)

A continuación, se va a hablar de la teoría de la producción en el aspecto micro, no antes describir el término producción a partir de la tesis doctoral denominada “Análisis de Eficiencia sobre Explotaciones Lecheras de la Argentina” de (Arzubi, 2003) que cita:

El término producción engloba los procesos que convierten o transforman un bien en otro diferente. Comprende todos los procesos que incrementan la adecuación de los bienes para satisfacer las necesidades humanas; es decir, el proceso económico de la producción exige que se mejore la capacidad de satisfacer la necesidad de bienes. (Arzubi, 2003, p. 20)

Dado que los activos son entendidos como los bienes comunes en un conjunto residencial y aquellos se pueden transformar o adecuar para su alquiler de manera que prestara un servicio que retribuirá económicamente a la administración del conjunto y cual contara con la capacidad económica de invertir en el mantenimiento y conservación de las áreas comunes.

Del mismo modo se expondrá el concepto de “la teoría de la producción que analiza la forma en que el productor dado "el estado del arte o la tecnología, combina varios insumos para producir una cantidad estipulada en una forma económicamente eficiente".” (F, Sabala, & Gonzalez, p. 1) Donde se expone que la teoría de la producción es aquella que analiza la forma en la que el productor va a tomar diferentes factores como es la tecnología, los insumos, entre otras; necesaria para tener una economía eficiente.

En consideración, “toda sociedad tiene que organizar de algún modo el proceso productivo para resolver adecuadamente los problemas económicos fundamentales. Pero independientemente de la organización que se adopte, hay ciertos principios económicos universales que rigen el proceso productivo” (F, Sabala, & Gonzalez, p. 1). En efecto, es

importante conocer de la teoría de la producción los principios de escasez, de la ley de rendimientos de crecientes y los principios de eficacia económica que regulan la actividad económica desde el aspecto de la microeconomía ya que a través de esta se obtienen los recursos económicos de la manera más eficientemente a partir de una mayor producción.

Así, entiéndase el principio de la escasez como aquel que es:

Aplicable a aquellas cosas que son útiles (...)a todas aquellas cosas que tienen la capacidad de satisfacer necesidades humanas, y también abarca dos dimensiones: de un lado la cantidad de cosas útiles a nuestra disposición, y que llamaremos recursos o medios; y del otro lado, las necesidades que estas cosas están dispuestas a satisfacer, es decir el concepto escasez se refiere a una determinada relación entre los medios (recursos económicos) y los fines (las necesidades) (F, Sabala, & Gonzalez, p. 1).

De ahí que podemos mencionar la importancia de aprender a utilizar todos los elementos o medios que tenemos a nuestro favor para generar la satisfacción de las necesidades con los activos a favor que tenemos en la propiedad horizontal. Así mismo, se hará mención del principio de los rendimientos decrecientes de acuerdo con (F, Sabala, & Gonzalez) que cita:

Dadas las técnicas de producción, si a una unidad fija de un factor de producción le vamos añadiendo unidades adicionales del factor variable, la producción total tenderá a aumentar a un ritmo acelerado en una primera fase, a un ritmo más lento después hasta llegar a un punto de máxima producción, y, de ahí en adelante la producción tenderá a reducirse. (F, Sabala, & Gonzalez, p. 12)

Es de señalar que se deben tener en cuenta los factores de corto y largo plazo. En el corto se da lugar a factores fijos como la tecnología y el capital y a los factores variables como el trabajo y esta producción es menor a un año. Mientras a largo plazo se encuentran los factores variables que son superiores a un año. De ello resulta necesario decir que al aumentar los medios

para la producción disminuye la demanda a largo plazo va a disminuir debido a que ahí mayor oferta.

Para contrarrestar lo anterior es necesario aumentar el número de la variable o la solicitud de aumento de producción anterior para tener un rendimiento estable y mayor a largo plazo. Por consiguiente, para producir una unidad adicional del producto, se hace necesario mencionar que:

El problema de la teoría de la producción se centra en la restricción tecnológica a corto plazo: cuando la empresa desea aumentar la producción ( $Q$ ) a corto plazo ésta debe aumentar la cantidad de factor variable. Y describe cuanto del factor variable se requiere para producir una unidad adicional del producto. (F, Sabala, & Gonzalez, p. 4)

Por otro lado, el principio de eficacia económica es el que “tratará siempre de combinar los factores de producción en aquella forma que le permita producir con el máximo de eficacia económica.” (F, Sabala, & Gonzalez, p. 5) Por ello, la propiedad horizontal buscara que la combinación optima de los factores y de los producto realizada permita producir un bien o producto a bajo costo por medio de la adquisición de recursos y reducir o minimizar los gastos y costos a largo plazo con el objetivo que se dé lugar a la eficacia económica y con ello al aumento en los ingresos percibidos a corto plazo y maximización de beneficios a largo plazo a partir de la disminución de los costos y gastos de producción del bien o servicio.

Igualmente, en la teoría de la producción tiene que ver algo muy importante que son los factores productivos los cuales son fundamentales en caso de que alguno esté presente no se podría dar lugar a la producción o a la satisfacción de las necesidades. Del mismo modo, se expondrá el concepto de Economía Social y Solidaria (ESS) definido por, José Luis Coraggio, María Arancibia y María Deux citado en (Jacome, 2014) que cita,

Es el conjunto de recursos y actividades, y de instituciones y organizaciones que reglan, según principios de solidaridad (aplicados en varios niveles de relación) y autoridad legítima, la apropiación y disposición de recursos en la realización de actividades de producción, distribución, circulación, financiamiento y consumo digno y responsable, cuyo sentido no es el lucro sin límites sino la resolución de las necesidades de los trabajadores, sus familias y comunidades, y de la naturaleza. Su denominación como social indica que sus objetivos incluyen no solo la producción y consumo o venta de bienes y servicios economía a secas) sino la humanización de las relaciones sociales.

En otros términos, la Economía Social y Solidaria es el sistema económico en proceso de transformación progresiva que organiza los procesos de producción, distribución, circulación y consumo de bienes y servicios, de tal manera que estén aseguradas las bases materiales y relaciones sociales y con la naturaleza propias del Buen Vivir o del Vivir Bien (2010: 14)

En otras palabras, la Economía Social y Solidaria es importante porque se enfoca en el bienestar humano con énfasis en los trabajadores a través de un salario digno con las prestaciones de ley y la carga laboral, lo cual influye en la calidad de vida del trabajador como la de su familia. Por lo tanto, es necesario generar una transformación en las actividades de producción, distribución, circulación, consumo y de financiamiento de modo que sea digno y responsable con base en un desarrollo sostenible, sin necesidad de afectar el medio ambiente, ya que si no hay una circulación o producción no va a haber una satisfacción de las necesidades básicas.

Asimismo, la Economía Social y Solidaria (ESS) juega un papel importante en la propiedad especialmente en la propiedad horizontal con base en los principios básicos de propiedad colectiva, capital y la libertad individual donde la producción en los conjuntos residenciales son las áreas comunes a partir del alquiler a terceros de los derechos colectivos. En consecuencia, a partir de la ética de la igualdad los ingresos percibidos por el alquiler son de

beneficio para todos los residentes donde el ingreso se utilizará para el pago de gastos e imprevistos producidos en las labores propias de la administración. Ante lo cual la cuota de administración disminuiría para todos los copropietarios por igual.

Los factores productivos son transformados en productos. Puede definirse como la unidad económica que compra los servicios de los factores de producción, los combina o transforma, produciendo bienes y servicios que vende a otras unidades económicas

Es bajo esta teoría, que en las propiedades horizontales se podría optimizar sus recursos, los cuales comprenden unos insumos fijos, ya que en este tipo de sociedad solo se pretenden prestar servicios de arrendamiento entregados al consumidor final, con el objetivo de mejorar su economía.

Los factores productivos son “los recursos que una empresa o una persona que utiliza para crear y producir bienes y servicios para suplir las necesidades de la población” (Trasviña Osuna, 2016, pág. 2). De manera que para producir los bienes se requiere de los factores productivos entendidos entre ellos la tierra, el trabajo y el capital.

Es necesario mencionar que:

Los factores productivos son el objeto inmediato de alguna empresa, es la producción de bienes y servicios, realizando la transformación de materias primas mediante el empleo de mano de obra y máquinas. Los economistas clásicos utilizan los tres factores definidos por Adam Smith, cada uno de los cuáles participan en el resultado de la producción mediante una recompensa fijada por el mercado” (Trasviña Osuna, 2016)

La definición de trabajo “se refiere a todas las capacidades humanas, físicas y mentales que poseen los trabajadores y que son necesarias para la producción de bienes y servicios” (Trasviña Osuna, 2016, pág. 4) Es indispensable en la producción o transformación de bienes y



servicios los factores productivos en especial el trabajo, debido a que en estos procesos se requiere de un aporte físico como mental por parte del trabajador.

Por otra parte, se va a definir capital como “todos aquellos bienes o artículos en los cuales se ha hecho una inversión y que contribuyen en la producción, por ejemplo, máquinas, equipos, fábricas, bodegas, herramientas, transporte, etc.: todos estos se utilizan para producir otros bienes o servicios. En algunas circunstancias, se denomina capital al dinero, sin embargo, dado que el dinero por sí solo no contribuye a la elaboración de otros bienes, no se considera como un factor de producción (Trasviña Osuna, 2016, pág. 4)

El capital es fundamental para la creación de un bien o un servicio en un producto final que se pueda poner en el mercado. Por otra parte, se definirá tierra como factor productivo ante lo cual se cita lo siguiente:

Este factor no se refiere únicamente a la tierra en sí (el área utilizada para desarrollar actividades que generen una producción, cría de ganado, siembra de cultivos, construcción de edificios de oficinas, etc.). En el factor tierra también se incluyen todos los recursos naturales de utilidad en la producción de bienes y servicios, por ejemplo, los bosques, los yacimientos minerales, las fuentes y depósitos de agua, la fauna, etc. El valor de la tierra depende de muchos factores, por ejemplo, de la cercanía a centros urbanos, del acceso a medios de comunicación, de la disponibilidad de otros recursos naturales. (Trasviña Osuna, 2016, pág. 4)

En otras palabras, la tierra es la base para producir bienes y dar a lugar a la transformación de materias primas necesarias para la producción de bienes. En la agricultura, el factor tierra es fundamental para la agricultura, ganadería y demás. Es de señalar que de esta misma se extrae los recursos naturales tanto renovables como no renovables, entre ellos la

madera para la construcción, el agua, la energía hidráulica, el carbón, petróleo, el cobre entre otros.

Para concluir, los factores productivos definidos anteriormente se ven reflejados en la propiedad horizontal debido a que en un conjunto residencial siempre va a existir trabajo, capital y tierra. El trabajo se ve reflejado en la labor desarrollada por el administrador o por medio de las personas que laboran en el conjunto residencial, el capital se percibe en todo el conjunto residencial ya que proviene su construcción y mantenimiento de la propiedad horizontal debido a que fue una inversión realizada por los propietarios de las bienes individuales y copropietarios de las áreas comunes. Por último, la tierra porque allí se construyó la propiedad horizontal y es la base para el desarrollo de las áreas comunes e individuales.

La prestación del servicio de forma general en las propiedades horizontales, con base a la teoría expuesta emplea:

***El trabajo:*** Administrador y consejos de administración

***El capital:*** Propiedad planta y equipo (zonas comunes húmedas y verdes, gimnasios, zonas de bbq's, salones sociales, salones de juegos, entretenimiento y música etc.)

***La tierra:*** Componente edificado o libre

***La capacidad empresarial:*** alquiler de la propiedad planta y equipo y sus costos

Bajo la percepción de los especialistas, cualquier tipo de aprovechamiento económico que se genere una propiedad horizontal, debe estar en función de generar un beneficio común y para todos los copropietarios, el cual tenga un enfoque y principios de economía social solidaria.

Al hablar de economía solidaria en las propiedades horizontales se hace énfasis al concepto de cooperación (co=conjunto – operación= trabajo), el cual trasciende, no solo como una forma de trabajo en conjunto, sino como un principio compuesto por la ayuda mutua, el esfuerzo propio, la solidaridad, la equidad y la justicia social. (Álvarez, 2017), describe que una

organización de tipo solidario puede ser cualquiera, desde una familia, hasta una propiedad horizontal, siempre y cuando su enfoque tenga los principios que comprenden el concepto de cooperación anteriormente descritos. Para (Álvarez, 2017), las organizaciones solidarias son:

Organizaciones que constituyen la economía solidaria las cuales abarcan una amplia variedad de formas de organización. Tal heterogeneidad depende de los contextos en que surgen, de las problemáticas que enfrentan, y de las características de quienes las promueven e integran. Las unidades económicas solidarias comprenden: familias, comunidades, unidades campesinas, organizaciones económicas populares, cooperativas, asociaciones de trabajo voluntario, y pueden ser de producción y consumo, sean estos bienes o servicios. (Alvarez, 2017 , pág. 29)

La economía social solidaria es aquella que propone una alternativa viable y también sostenible para poder satisfacer las necesidades individuales y colectivas siendo un instrumento de transformación social que busca el bienestar global. Por ese motivo se expondrá el concepto de economía solidaria expuesto por la Asamblea de Cooperación por la Paz (ACPP, 2018) que dice:

Recoge una serie de valores universales y los incorpora como criterios básicos de funcionamiento: equidad, justicia, fraternidad económica, solidaridad social y democracia directa. Y esta base ideológica compartida funciona a través de la combinación de diversos elementos, situaciones y objetivos: participación directa de las personas en sistemas de decisión y organización democráticos, voluntad de transparencia y de equidad, empoderamiento de las personas participantes, iniciativas que trabajan bajo la orientación ética de su actividad, principio de cooperación por encima del de competencia, preocupación preferente por el entorno social y ambiental, focalización en la

generación de empleo de calidad, identificación en los entornos locales y con vocación de trabajar al servicio del bien común.” (ACPP, 2018, p. 14)

Para resumir, la economía social solidaria es global y acoge la parte económica, social y democrática de la sociedad con la cual se busca que se llegue a la equidad y a la justicia para mejorar en si la vida de las personas por medio de un bien común. No obstante, se definirá que es economía social y economía solidaria de acuerdo con lo expuesto por (OIT, 2010),

La economía social está clásicamente asociada con las cooperativas, las organizaciones mutuales y las asociaciones. Estas organizaciones comparten el objetivo de reunir a las organizaciones autónomas cuya meta es ofrecer un servicio a sus miembros o a la comunidad sin considerar las ganancias y que incorporan procesos democráticos de toma de decisiones a pesar de algunas diferencias en términos de la distribución de los beneficios (por ejemplo, las cooperativas permiten la distribución de los excedentes en efectivo a sus miembros mientras que las asociaciones y las sociedades mutuales lo prohíben). (OIT, 2010, p. 10)

En pocas palabras, la economía social está asociada con las organizaciones y las cooperativas que tienen como finalidad ofrecer servicios a la comunidad sin ánimo de lucro, es decir no le cobran a la comunidad por la labor a desarrollar. Es de mencionar que el objetivo de esta es generar una igualdad social, una democracia industrial y una misión económica de dar crecimiento económico a través de la igualdad que se logra con el trabajo y apoyo a la comunidad.

Del mismo modo, (Pérez de Mendiguren, Etxezarreta Etxarri, & Guridi Aldanondo, 2008) citando a (Monzón, 2006) definen la economía social como:

Entidades no pertenecientes al sector público que, con funcionamiento y gestión democráticos e igualdad de derechos y deberes de los socios, practican un régimen especial de propiedad y distribución de las ganancias, empleando los excedentes del ejercicio para el crecimiento de la entidad y la mejora de los servicios a los socios y a la sociedad. (Pérez de Mendiguren, Etxezarreta Etxarri, & Guridi Aldanondo, 2008, p. 3)

Es de señalar que estas entidades principalmente trabajan para la igualdad de derechos y deberes al interior de estas. Se puede entender que el concepto de economía solidaria nace de la economía social y busca generar parámetros diferentes tanto en la parte económica específicamente en el capital, en esferas públicas y privadas y raíz de ello generar un mayor beneficio. Ante lo cual, “la Economía Solidaria persigue construir relaciones de producción, distribución, consumo y financiación basadas en la justicia, cooperación, la reciprocidad, y la ayuda mutua” (Pérez de Mendiguren, Etxezarreta Etxarri, & Guridi Aldanondo, 2008, p. 8)

De ello resulta necesario mencionar que la economía solidaria a través de la producción, distribución, consumo genera mayores beneficios ya que tiene como base a las personas y el trabajo en el sistema económico. Donde el mercado juega un papel muy importante debido a que la oferta y demanda determina que haya más beneficios y una mejor calidad donde lo principal es el bienestar de las personas

Es por lo expuesto hasta el momento en correlación con la economía solidaria en las propiedades horizontales, que se puede abarcar temas recurrentes y observados en las edificaciones de estratos socioeconómicos altos como es la desigualdad económica y la pobreza oculta, dos de los aspectos que se podrían considerar como determinantes del no pago de las cuotas de administración.

De conformidad con (Galindo & Ríos , 2015) que cita a (OECD, 2015b) y a (Litchfield, 1999) la desigualdad económica es:

La diferencia en cómo se distribuyen los activos, el bienestar o los ingresos entre la población (OECD, 2015b), es decir, es la dispersión que existe en la distribución de ingreso, consumo o algún otro indicador de bienestar (Litchfield, 1999). (Galindo & Ríos , 2015, pág. 2)

En efecto, la desigualdad es la distribución de los activos, de los bienes y de los ingresos esta distribución no es necesariamente para los pobres. Por consiguiente, no se debe confundir desigualdad con pobreza debido a que la desigualdad es la distribución de estos bienes y no necesariamente a los estratos uno y dos sino a los demás estratos altos. La desigualdad es medida por el Coeficiente de Gini que mide el nivel de concentración de los ingresos y como se encuentran distribuidos, es decir; si se encuentra a favor de unos pocos o un grupo determinado o de la población en general.

Por otra parte, las tendencias en el reparto de los ingresos y del patrimonio por (Báez Mosqueira & Fahimi) se agudizaron “con el triunfo del neoliberalismo desde los años 1980, en los últimos 25 a 30 años la distribución de ingresos y patrimonios en todo el mundo se ha desplazado de forma masiva en detrimento de los menos privilegiados” (p.1). Uno de los factores que determina la posibilidad de ingresos es el salario laboral el que determina el estrato al cual puede acceder.

Otra de las causas de la desigualdad de conformidad a lo expuesto por (OEA, 2011) no sólo en:

La enorme diversidad adquisitiva de los ingresos de las personas, sino que se deriva de la discriminación de clase, de raza, de género, de origen geográfico, de distinta capacidad física, etc., que, practicadas de manera categórica (es decir, excluyendo a todos o casi

todos los miembros de un grupo), la convierten en un fenómeno multidimensional y la hacen incompatible con nuestros ideales democráticos. (OEA, 2011, pág. 15)

El crecimiento está relacionado con los activos producidos por el capital y el trabajo humano donde el Estado debe generar incentivos para la creación de empresa. Sin embargo, cuando un Estado no incentiva la creación de empresa y por el contrario ponen trabas a su funcionamiento se da lugar a cierres temporales o definitivos de empresas y despidos a escala que afectan la calidad de vida de los trabajadores generando un decrecimiento económico e incremento en la desigualdad económica.

El segundo factor que influye en la desigualdad son las imperfecciones en los mercados de capitales como:

Los individuos pobres no tienen las mismas oportunidades que los ricos porque no pueden permitirse los mismos niveles de educación, o porque no pueden acceder a los créditos que precisan para comenzar sus negocios, o al seguro que permita cubrir las posibles contingencias de una hipotética actividad productiva.

La desigualdad, por consiguiente, no se expresa solamente en la enorme diversidad adquisitiva de los ingresos de las personas, sino que se deriva de la discriminación de clase, de raza, de género, de origen geográfico, de distinta capacidad física, etc., que, practicadas de manera categórica (es decir, excluyendo a todos o casi todos los miembros de un grupo), la convierten en un fenómeno multidimensional y la hacen incompatible con nuestros ideales democráticos.” (OEA, 2011, pág. 15)

Existe una brecha de desigualdad ya que los ricos tienen mayores posibilidades que los pobres debido a que tienen la posibilidad de acceder a créditos bancarios porque cuentan con bienes que soporten su pago y con ello presentar la solicitud de crédito bancario para lograr así su posterior aprobación. Es de señalar que no solo la desigualdad es económica también existe otras

desigualdades como la categoría del individuo ante la sociedad de acuerdo con su lugar de origen (indígena, afro y en especial por el estrato socioeconómico de la familia, entre otras) y el tipo de empleo especialmente si es informal, en razón a que estos se encuentran catalogados como los que reciben menores ingresos.

Antes que nada, es de mencionar que estos grupos tienen la dificultad de acceso a los servicios públicos, a salud, educación (lo que influye en la posibilidad de acceso a un mejor empleo o empleo formal) y sin lugar a duda los que tienen la mayor desventaja son los trabajadores informales con ingresos inferiores a un salario mínimo debido a que no tienen la capacidad de pago de seguridad social. En conclusión, la desigualdad social y social genera discriminación y exclusión de las personas que se encuentren dentro de los grupos menos favorecidos y con ello mayores posibilidades de abuso e injusticia social como de aumento en la pobreza.

Según lo expuesto por (Galindo & Ríos , 2015) quien cita a (You & Khagram, 2005) otro factor que incluye en la desigualdad y el crecimiento económico es que:

Entre mayor es la desigualdad, los ricos tienen oportunidades de recurrir a la corrupción, ya que los pobres tienen menos herramientas para monitorear y pedir cuentas al gobierno, así como a los ricos. Incluso, es probable que la corrupción acentúe la desigualdad existente generando círculos viciosos entre ambas variables (You & Khagram, 2005). Un estudio, con datos de 129 países, muestra evidencia sobre el poder explicativo de la desigualdad en el nivel de corrupción (You & Khagram, 2005). (p.4)

En consecuencia, la desigualdad por distribución de riquezas se da en todo el mundo, pero se ve más marcado en los países subdesarrollados por ende estos son más propensos a la corrupción, esto sin duda da lugar a que el patrimonio social se concentre en manos de un determinado grupo que se encuentra en el poder. Por otra parte, el tema de la desigualdad se ve



muy marcado en la propiedad horizontal ya que en primera medida existe la estratificación entre los conjuntos residenciales y su ubicación, seguido de que al interior de los conjuntos no todos los propietarios tienen la misma solvencia económica para solventar las cuotas de administración dando lugar a la mora o cobro por vía judicial y con ello a la falta de inclusión por ende a una discriminación social.

Como conclusión, para contribuir a una igualdad de acceso a las mismas oportunidades se debe realizar una redistribución de la riqueza de una forma más equitativa donde no se concentre en un pequeño grupo de personas o familias mientras la mayoría de la población no logra satisfacer sus necesidades básicas. Por consiguiente, la igualdad es la oportunidad de acceso a las mismas oportunidades sin importar la nacionalidad, estrato, sexo, origen y demás.

No obstante, la desigualdad económica es una condición que se puede ver en sin número de esferas de una sociedad, pero en las propiedades horizontales de estratos socioeconómicos altos se dibuja en la pobreza oculta. Se tiene la creencia que, si una persona reside en un estrato socioeconómico alto, tiene un poder socioeconómico alto o un número considerable de fuentes de ingresos y una estabilidad económica, pero dichas condiciones no son tan reales, sobre todo en tiempos de crisis en donde muchos de los ingresos de estos hogares se vieron afectados por la pérdida de empleo de la familia de un copropietario, o bien sea porque sus empresas tuvieron una reducción en sus ventas o simplemente se vieron en la necesidad de declararse en insolvencia.

Es significativo decir que dependiendo del estado económico en que se encuentre el copropietario, de esto saldrán las que este considera son sus necesidades más apremiantes por satisfacer y los bienes y servicios que necesita adquirir o demandar para su bienestar. Es por ello que la pobreza oculta (Mendoza, 2011) la define como:

El concepto de pobreza oculta o nuevos pobres, hace referencias a aquellas personas que, a pesar de disponer de empleo u otras fuentes de ingreso, no poseen los recursos

suficientes para cubrir sus necesidades, las cuales incluyen las básicas y las referentes a los estándares de la sociedad. Tradicionalmente la pobreza se asocia con personas sin ingresos, pero se da el caso de quienes viven en algún estado de pobreza a pesar de contar con algún tipo de ingreso. (Mendoza, 2011, pág. 127)

Para describir la pobreza oculta primero se expondrá el concepto de pobreza por (Mendoza Torres, Tarazona Morales, & Duque Vargas, 2011) que cita a (Sen, 1987) y (Bauman, 2007, 116):

Platón (citado por Sen, 1987) expresó que “la pobreza no viene por la disminución de las riquezas, sino por la multiplicación de los deseos,” haciendo referencia a la percepción individual. Por otra parte, la sociedad de consumo de hoy en día conduce a algunas personas a desear estar a la vanguardia de la moda, generando en ellas el afán por obtener estatus y aprobación social (Sen, 1987), lo que las conduce a percibirse a sí mismas como pobres, si no pueden acceder a los bienes y servicios que representan el reconocimiento y aceptación de un grupo social determinado (Bauman, 2007, 116).” (Mendoza Torres, Tarazona Morales, & Duque Vargas, 2011, pág. 125)

La pobreza es el deseo de tener algo. Sin embargo, existe factores que inciden en el acrecimiento de está como el consumo al cual pueden acceder las personas de estrato alto, las cuales por un deseo compulsivo de consumo pueden derrochar sus ingresos. En consecuencia, es necesario para avanzar en el estudio que:

Se deben incluir en su estudio elementos de corte cualitativo, como el acceso al desarrollo de capacidades y titularidades”. Esto implica el buscar y aprovechar oportunidades de mejora de calidad de vida y acceder a grupos sociales que representen mayor información, conocimiento de la realidad y manejo mesurado de los recursos.

El concepto de pobreza oculta o nuevos pobres, referente a aquellas personas que, a pesar de disponer de empleo u otras fuentes de ingreso, no poseen los recursos suficientes para cubrir sus necesidades, las cuales incluyen las básicas y las referentes a los estándares de la sociedad. Tradicionalmente la pobreza se asocia con personas sin ingresos, pero se da el caso de quienes viven en algún estado de pobreza a pesar de contar con algún tipo de ingreso (Pérez, 2004).” (Mendoza Torres, Tarazona Morales, & Duque Vargas, 2011, pág. 126)

En otras palabras, las personas que viven bajo la pobreza oculta son aquellas personas que tienen un ingreso es decir estrato medio, que no alcanzan a cubrir sus necesidades básicas de acuerdo con el contexto en el que se vive debido a que se va a querer consumir más y más. Precisamente la pobreza oculta no es visible de manera pública y se da al interior de los hogares hecho reflejado en la posibilidad de no pago de la cuota de administración o la mora en esta en los conjuntos residenciales.

Otro concepto de pobreza oculta es el de (Parada García, 2017) que expone

La aparición de términos como ‘nuevos pobres’, ‘nueva pobreza’, ‘pobreza reciente’, entre otros, que han sido utilizados en estudios recientes por autores como Gary Becker, Pierre Salamá, Douglas North, y Amartya Sen, son evidencia de que problemáticas como el aumento del desempleo en los niveles educativos medios y altos, la presencia de por lo menos una necesidad básica insatisfecha y los cambios en las preferencias de los consumidores están afectando cada vez más y en mayor medida a la clase media, de allí el estudio del fenómeno de la pobreza oculta. (Parada García, 2017, pág. 9)

El concepto de la nueva pobreza es la evidencia de la existencia de muchas problemáticas como el aumento del desempleo en todos los estratos especialmente en los estratos medios y altos especialmente porque estas personas tienen un nivel de estudio en su gran mayoría son

profesionales, lo cual se desencadena en la falta de ingreso, de consumo y de no satisfacer ciertas necesidades que se asumen básicas de acuerdo con la geografía, ingresos, cultura y estilo de vida. Es de mencionar que la pobreza oculta nace de un análisis socioeconómico realizado en Europa y en Norte América donde se hacía énfasis a los niveles de pobreza de un país.

Así mismo, la pobreza oculta se desarrolla en los estratos altos cuando:

Se oculta cuando se asumen unos parámetros, reglas y correlaciones estructurales que no permiten observar nuevas situaciones de pobreza en los estratos altos. Por ejemplo, cuando se asume que en los predios con estratificaciones altas habitan personas con capacidad económica sin considerar las condiciones de vida actuales y reales de estas personas y sus necesidades. (Parada García, 2017, pág. 14)

En conclusión, la pobreza oculta se ha dado a lo largo de la historia en las diferentes sociedades, culturas y estratos siendo común en los estratos cuatro, cinco y seis debido a que son personas que aparentan tener una estabilidad económica, pero en realidad no se encuentran sus necesidades básicas satisfechas. Sin embargo, se tiende a confundir pobreza absoluta con la pobreza oculta y visibilizarla solamente en los estratos bajos. En consecuencia, la pobreza oculta se desarrolla en los estratos altos, pero no es pública por lo tanto no se visualiza la realidad económica de los individuos que la están padeciendo.

Es de señalar que en las sociedades consumistas los individuos tienden a no satisfacer esas necesidades con mayor frecuencia, por ende, se les dificulta el acceso a bienes y servicios que la sociedad reclama para suplir su ego y estar a la vanguardia. En consecuencia, sí el individuo de determinado estrato no tiene el dinero o la capacidad económica para acceder a los bienes y servicios que estos ofrecen, se encuentra bajo una pobreza oculta.

En conclusión, lo referido por (Mendoza, 2011) en relación con la pobreza oculta se puede comprobar al hacer el análisis de la estructura y la tendencia de los estados financieros del

conjunto de la zona estudiada, en el cual el resultado del periodo 2018 y 2019 es negativo, siendo esto un indicio que en estas copropiedades el poder adquisitivo y la estabilidad económica de los residentes no es el esperado o supuesto.

Finalmente, es mediante el análisis financiero que se puede conocer la situación financiera y económica de la copropiedad, observando con ello sus indicadores de liquidez, eficiencia, rentabilidad, endeudamiento, viabilidad y solvencia. Estos indicadores permiten saber si las copropiedades podrán cancelar las deudas con sus acreedores de servicios a corto plazo, así mismo con dicho análisis se podrá comprender si las copropiedades tienen fondos de maniobra, niveles aceptable de endeudamiento para el aporte de capital por parte de los accionistas es decir los residentes y por último el nivel de rentabilidad el cual según los expertos las copropiedades requieren generar un nivel de utilidades mucho mayor al actual tal como se describe en la propuesta de economía solidaria.

## **Metodología**

Este estudio es de tipo mixto. De acuerdo con (Pereira, 2011), el estudio mixto es aquel en donde el investigador mezcla o combina técnicas de investigación, métodos, enfoques, conceptos o lenguaje cuantitativo o cualitativo en un solo estudio. La idea es observar cómo está expuesta la economía en la propiedad horizontal con el fin de plantear una propuesta que permita brindar un sostenimiento económico a las edificaciones de estratos socioeconómicos altos y en donde la propuesta económica puede ser viable.

Del mismo modo, la investigación parte de conceptos que se ven expuestos en la propiedad horizontal para luego observar un estudio de caso en específico. (Pérez, 2016) plantea que:

El estudio de caso es una estrategia de investigación de tipo cualitativo, cuantitativo o mixto que busca comprender, en el contexto de su desarrollo, la particularidad y complejidad de un objeto de un estudio en concreto, contemporáneo y no controlable por el investigador. (Pérez, 2016 , pág. 23)

Se toma como datos de estudio el estado de situación financiera y el estado de resultados comparativo para los años 2019 y 2018 expresados en pesos de una copropiedad ubicada en un sector de estrato socioeconómico seis. Una vez recopilados los datos, estos fueron validados para luego desarrollar el correspondiente análisis. A continuación, se presentan una síntesis de los datos extraídos.

## Resultados

Tabla 1 Estado de situación financiera.

<b>Empresa: Conjunto Residencial Estrato 6</b>		
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA		
Al 31 de Diciembre de 2019		
Cifras en Millones de pesos		
<b>ACTIVOS</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>		
Efectivo y equivalentes a efectivo	121,966,520	69,472,803
Cuentas comerciales por cobrar	124,520,311	136,007,613
Activos diferidos	118,628,179	137,203,106
<b>Activos Corrientes Totales</b>	<b>365,115,010</b>	<b>342,683,522</b>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>		
Propiedades, Planta y Equipo	86,857,877	60,727,371
<b>Activos No Corrientes Totales</b>	<b>86,857,877</b>	<b>60,727,371</b>
<b>ACTIVOS TOTALES</b>	<b>451,972,887</b>	<b>403,410,893</b>

Datos obtenidos de estado financiero (Fuente: Conjunto estrato 6)

<b>PATRIMONIO Y PASIVOS</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>		
Cuentas comerciales por pagar	285,141,727	242,469,547
Pasivos por Beneficios a empleados	7,401,673	7,160,315
Pasivos por impuestos corrientes	12,949,639	12,204,668
<b>Pasivos Corrientes Totales</b>	<b>305,493,039</b>	<b>261,834,530</b>
<b>PASIVOS NO CORRIENTES</b>		
Ingresos recibidos por anticipación	21,282,510	24,067,182
Otros pasivos no corrientes	1,833,355	7,432,536
<b>Pasivos No Corrientes Totales</b>	<b>23,115,865</b>	<b>31,499,718</b>
<b>Pasivos Totales</b>	<b>328,608,904</b>	<b>293,334,248</b>
<b>PATRIMONIO</b>		
Otros	123,363,983	110,076,645
<b>Patrimonio Total</b>	<b>123,363,983</b>	<b>110,076,645</b>
<b>PATRIMONIO Y PASIVOS TOTALES</b>	<b>451,972,887</b>	<b>403,410,893</b>

Datos obtenidos de estado financiero (Fuente: Conjunto estrato 6)

*Tabla 2. Estado de resultados.*

<b>Empresa: Conjunto Residencial Estrato 6</b>		
<b>ESTADO DE RESULTADOS</b>		
Por el año terminado en Diciembre 31 de 2019	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Cifras en Millones de pesos		
<b>Ingresos de actividades ordinarias</b>	<b>2,690,933,428</b>	<b>2,242,456,606</b>
Costo de ventas		
<b>Ganancia Bruta</b>	<b>2,690,933,428</b>	<b>2,242,456,606</b>
Costos de distribución		
Gastos de operacionales	2,664,515,292	2,264,316,093
Gastos de depreciación		
Gastos de amortización		
<b>Resultado de actividades de operación</b>	<b>26,418,136</b>	<b>(21,859,487)</b>
Ingresos de alquiler		
Otros ingresos (gastos)	(22,289,895)	(5,494,517)
Costos financieros	21,064,366	27,455,639
<b>Ganancia (Pérdida) antes de impuestos</b>	<b>(16,936,125)</b>	<b>(54,809,643)</b>
Gasto por impuesto a las ganancias		
<b>Resultado del Período</b>	<b>(16,936,125)</b>	<b>(54,809,643)</b>

Datos obtenidos de estado de resultados (Fuente: Conjunto estrato 6)



**Tabla 3. Análisis del estado de situación financiera.**

**Empresa: Conjunto Residencial Estrato 6**

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

Al 31 de Diciembre de 2019

Cifras en Millones de pesos

ACTIVOS	PROYECTADO 2020	PROYECTADO TENDENCIA HORIZONTAL	2019	ESTRUCTURA VERTICAL	2018	ESTRUCTURA VERTICAL	TENDENCIA HORIZONTAL	TENDENCIA ABSOLUTO	FUENTES Y USOS
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>									
Efectivo y equivalentes a efectivo	72,380,097	-41%	121,966,520	27%	69,472,803	17%	76%	52,493,717	USO
Cuentas comerciales por cobrar	143,198,358	15%	124,520,311	28%	136,007,613	34%	-8%	(11,487,302)	FUENTE
Activos diferidos	122,187,024	3%	118,628,179	26%	137,203,106	34%	-14%	(18,574,927)	FUENTE
<b>Activos Corrientes Totales</b>	<b>337,765,479</b>	<b>-7%</b>	<b>365,115,010</b>	<b>81%</b>	<b>342,683,522</b>	<b>85%</b>	<b>7%</b>	<b>22,431,488</b>	<b>USO</b>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>									
Propiedades, Planta y Equipo	121,601,028	40%	86,857,877	19%	60,727,371	15%	43%	26,130,506	USO
<b>Activos No Corrientes Totales</b>	<b>121,601,028</b>	<b>40%</b>	<b>86,857,877</b>	<b>19%</b>	<b>60,727,371</b>	<b>15%</b>	<b>43%</b>	<b>26,130,506</b>	<b>USO</b>
<b>ACTIVOS TOTALES</b>	<b>459,366,507</b>	<b>2%</b>	<b>451,972,887</b>	<b>100%</b>	<b>403,410,893</b>	<b>100%</b>	<b>12%</b>	<b>48,561,994</b>	<b>USO</b>

**Datos obtenidos de estado de situación financiera (Fuente: Elaboración Propia)**

PATRIMONIO Y PASIVOS	2020	PROYECTADO TENDENCIA HORIZONTAL	2019	ESTRUCTURA VERTICAL	2018	ESTRUCTURA VERTICAL	TENDENCIA HORIZONTAL	TENDENCIA ABSOLUTO	FUENTES Y USOS
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>									
Cuentas comerciales por pagar	279,438,892	-2%	285,141,727	87%	242,469,547	83%	18%	42,672,180	FUENTE
Pasivos por Beneficios a empleados	7,697,740	4%	7,401,673	2%	7,160,315	2%	3%	241,358	FUENTE
Pasivos por impuestos corrientes	13,985,610	8%	12,949,639	4%	12,204,668	4%	6%	744,971	FUENTE
<b>Pasivos Corrientes Totales</b>	<b>301,122,243</b>	<b>-1%</b>	<b>305,493,039</b>	<b>93%</b>	<b>261,834,530</b>	<b>89%</b>	<b>17%</b>	<b>43,658,509</b>	<b>FUENTE</b>
<b>PASIVOS NO CORRIENTES</b>									
Ingresos recibidos por anticipación	20,431,210	-4%	21,282,510	6%	24,067,182	8%	-12%	(2,784,672)	USO
Otros pasivos no corrientes	1,815,021	-1%	1,833,355	1%	7,432,536	3%	-75%	(5,599,181)	USO
<b>Pasivos No Corrientes Totales</b>	<b>22,246,231</b>	<b>-4%</b>	<b>23,115,865</b>	<b>7%</b>	<b>31,499,718</b>	<b>11%</b>	<b>-27%</b>	<b>(8,383,853)</b>	<b>USO</b>
<b>Pasivos Totales</b>	<b>323,368,474</b>	<b>-2%</b>	<b>328,608,904</b>	<b>73%</b>	<b>293,334,248</b>	<b>73%</b>	<b>12%</b>	<b>35,274,656</b>	<b>FUENTE</b>
<b>PATRIMONIO</b>									
Otros	135,998,034	10%	123,363,983	27%	110,076,645	27%	12%	13,287,338	FUENTE
<b>Patrimonio Total</b>	<b>135,998,034</b>	<b>10%</b>	<b>123,363,983</b>	<b>27%</b>	<b>110,076,645</b>	<b>27%</b>	<b>12%</b>	<b>13,287,338</b>	<b>FUENTE</b>
<b>PATRIMONIO Y PASIVOS TOTALES</b>	<b>459,366,507</b>	<b>2%</b>	<b>451,972,887</b>	<b>100%</b>	<b>403,410,893</b>	<b>100%</b>	<b>12%</b>	<b>48,561,994</b>	<b>FUENTE</b>

**Datos obtenidos de estado de situación financiera (Fuente: Elaboración Propia)**

**Tabla 4. Análisis del estado de resultados.**

<b>Empresa: Conjunto Residencial Estrato 6</b>						
ESTADO DE RESULTADOS						
Por el año terminado en Diciembre 31 de 2019						
Cifras en Millones de pesos						
	PROYECTADO 2020	2019	ESTRUCTURA VERTICAL	2018	ESTRUCTURA VERTICAL	TENDENCIA HORIZONTAL
<b>Ingresos de actividades ordinarias</b>	<b>3,498,213,456</b>	<b>2,690,933,428</b>	<b>100%</b>	<b>2,242,456,606</b>	<b>100%</b>	<b>20%</b>
Costo de ventas						
<b>Ganancia Bruta</b>	<b>3,498,213,456</b>	<b>2,690,933,428</b>	<b>100%</b>	<b>2,242,456,606</b>	<b>100%</b>	<b>20%</b>
Costos de distribución						
Gastos de operacionales	3,437,224,727	2,664,515,292	99%	2,264,316,093	101%	18%
Gastos de depreciación						
Gastos de amortización						
<b>Resultado de actividades de operación</b>	<b>60,988,730</b>	<b>26,418,136</b>	<b>1%</b>	<b>(21,859,487)</b>	<b>-1%</b>	<b>221%</b>
Ingresos de alquiler	16,676,712					
Otros ingresos (gastos)	(33,434,843)	(22,289,895)	-1%	(5,494,517)	0%	306%
Costos financieros	31,596,549	21,064,366	1%	27,455,639	1%	23%
<b>Ganancia (Pérdida) antes de impuestos</b>	<b>12,634,051</b>	<b>(16,936,125)</b>	<b>-1%</b>	<b>(54,809,643)</b>	<b>-2%</b>	<b>69%</b>
Gasto por impuesto a las ganancias						
<b>Resultado del Período</b>	<b>12,634,051</b>	<b>(16,936,125)</b>	<b>-1%</b>	<b>(54,809,643)</b>	<b>-2%</b>	<b>69%</b>

**Datos obtenidos de estado de resultados (Fuente: Elaboración Propia)**

*Tabla 5. Supuestos de la proyección del modelo.*

TABLA DE SUPUESTOS DE LA PROYECCION	
Crecimiento en ingresos	30%
Crecimiento en gastos operacionales	29%
Otros ingresos	16,676,712
% De P.P.E. arrendada	80%
Promedio valor del canon	2.00%
Crecimiento en gastos no operacionales	50%

**Tabla de supuestos (Fuente: Elaboración Propia)**

**Tabla 6. Indicadores financieros.****Empresa: Conjunto Residencial Estrato 6**

INDICADORES FINANCIEROS	PROYECTADO		
Por el año terminado en Diciembre 31 de 2019	2020	2019	2018
Cifras en Millones de pesos			
<b>INDICADORES DE LIQUIDEZ (3)</b>			
Razón corriente	1.12	1.20	1.31
Prueba ácida 3 (Activos No ctes pára la venta)	0.72	0.81	0.78
Capital neto de trabajo	36,643,237	59,621,971	80,848,992
Capital de trabajo operativo	(136,240,535)	(160,621,416)	(106,461,934)
<b>INDICADORES DE EFICIENCIA (2)</b>			
Rotación de Cartera	15	17	22
<b>INDICADORES DE RENTABILIDAD (1)</b>			
Margen Operacional	2%	0.98%	-0.97%
Margen Neto	2%	-0.63%	-2.44%
Rendimiento del Patrimonio ROE	9%	-13.73%	-49.79%
Rendimiento del Activo ROA	3%	-4%	-14%
<b>INDICADORES DE ENDEUDAMIENTO (4)</b>			
Nivel de Endeudamiento	70%	72.71%	72.71%
Pasivo Corriente/Total Pasivo	70%	92.97%	89.26%
<b>INDICADORES DE VIABILIDAD Y SOLVENCIA (5)</b>			
EBITDA	60,988,730	26,418,136 -	21,859,487
EBITDA/ Carga Financiera	1	1.25 -	0.80

**Datos resultados indicadores financieros (Fuente: Elaboración Propia)****Tabla 7. Flujo de efectivo.**

<b>Empresa: Conjunto Residencial Estrato 6</b>		
<b>FLUJO DE EFECTIVO</b>		
Por el año 2019		
Cifras en Millones de pesos		
Otros	<b>FUENTE</b>	13,287,338
Cuentas comerciales por cobrar	<b>FUENTE</b>	11,487,302
Activos diferidos	<b>FUENTE</b>	18,574,927
Cuentas comerciales por pagar	<b>FUENTE</b>	42,672,180
Pasivos por Beneficios a empleados	<b>FUENTE</b>	241,358
Pasivos por impuestos corrientes	<b>FUENTE</b>	744,971
<b>TOTAL FUENTES</b>		<b>87,008,076</b>
Ingresos recibidos por anticipación	<b>USO</b>	2,784,672
Otros pasivos no corrientes	<b>USO</b>	5,599,181
Propiedades, Planta y Equipo	<b>USO</b>	26,130,506
<b>TOTAL USOS</b>		<b>34,514,359</b>
<b>TOTAL GENERACIÓN DE EFECTIVO</b>		<b>52,493,717</b>

**Datos flujo de efectivo (Fuente: Elaboración Propia)**

### **Análisis de la situación financiera**

La muestra para el desarrollo de la investigación es un conjunto residencial estrato 6 del barrio Calabria al nororiente de Bogotá D.C.; se le solicita al administrador de esta copropiedad los estados financieros y de resultados para los periodos comprendidos entre 1 enero de 2018 a 31 de diciembre de 2019. De esta información se puede inferir que la fuente de financiación más significativa para el conjunto en los años estudiados son sus pasivos corrientes, siendo las cuentas comerciales por pagar el pasivo más significativo y con una tendencia alcista del 18% para el año 2019. Así mismo, sus activos se destacan por estar compuestos en su mayoría por activos corrientes quienes a su vez tienen mayor concentración en las cuentas comerciales por cobrar, las cuales presentan una disminución del 8% para el año 2019.

Respecto al análisis de eficiencia operativa se encuentra que existe una señal de alerta gracias a que el pasivo corriente más representativo aumentó un 18% y el activo corriente más representativo se redujo en un 8%. Para contextualizar la segunda parte de la eficiencia operativa, se determina las variaciones del activo más representativo frente al ingreso, a partir de los cuales se concluye que los ingresos tuvieron un aumento del 20% y el activo corriente más representativo tuvo una disminución del 8%, lo cual es destacable en la copropiedad. Por otro lado, la fase tres de la eficiencia operativa implica que el ingreso debe aumentar más que el gasto, circunstancia que se ve reflejada en la variación de las utilidades la cual tuvo un aumento del 69% gracias a que el ingreso aumento en un 20% y los gastos en un 18%.

En la tabla 6, se observa el análisis de los indicadores financieros los cuales se dividen en liquidez, eficiencia, rentabilidad, endeudamiento y viabilidad y solvencia. En el marco del cumplimiento de la eficiencia operativa se observa que el margen neto da muestras de un deterioro importante o significativo debido a la existencia de gastos no operacionales que afectan

la rentabilidad o margen operacional, dicho efecto se materializa en mayor medida en la rentabilidad arrojada frente al activo y el patrimonio.

Por otro lado se encuentra que los índices de actividad dan cuenta de que la propiedad horizontal posee un nivel de rotación elevado en el recaudo de su cartera, a pesar de que no se tiene un factor de comparación frente a una administración similar, se requiere validar la presente como una señal de alerta dado que a pesar que esta ha mejorado con el tiempo, los ratios de liquidez indican que la misma se ha visto afectada por dicha tardanza en el cobro, lo que ha llevado también a que se eleve el nivel de endeudamiento, cuya fuente principal se encuentra concentrada en el apalancamiento recibo por proveedores y principales socios comerciales, circunstancia que se puede señalar en la tabla 7 flujo de efectivo.

Es pertinente mencionar que se observa un riesgo relacionado con los niveles de utilidad arrojados por el negocio y que se cuantifican a través del Ebitda, pues dicho valor es de carácter negativo lo cual no es evidencia de un buen estado de salud al 100% en materia de la generación de resultados por cuenta del objeto social de la copropiedad.

### **Discusión o Propuesta**

Observando los resultados, se deduce que la propiedad horizontal estrato 6 no es sostenible económicamente, es por ello, que este tipo de copropiedad requiere desarrollar una fuente de ingreso adicional al cobro de las cuotas de administración, ingreso que, si bien ha tenido una recuperación, aun para el año 2019 sigue siendo negativo, situación que impide a la copropiedad cumplir con el pago a sus acreedores. Derivado de la consulta realizada a economistas, es que se diseña una propuesta de economía social solidaria aplicable en la propiedad horizontal estudiada.

Toda copropiedad emplea un principio de solidaridad económica, pues todo lo que este tipo de sociedad recauda es en función del bien común de las personas que la conforman, independientemente si todos o unos pocos contribuyen en dicha función. La economía social solidaria desde sus inicios en el siglo XIX con Robert Owen y su idea de comuna, hasta la actualidad busca desarrollar unos principios de asociación o cooperativismo los cuales aparte de crear un beneficio y sostenimiento económico, contribuyan en el desarrollo económico de la sociedad en donde estos se establecen.

En términos teóricos la economía social solidaria es una teoría aún en construcción que busca establecer formas alternativas de hacer economía, basadas en la solidaridad y el trabajo. (Coraggio, 2008), presenta al término no como una teoría sino como una propuesta económica de acción transformadora para las sociedades:

Entendemos como Economía Social no tanto una realidad o teoría existente que se reproduce sobre sus propias bases o en articulación estructural relativamente autónoma con el resto del sistema económico, sino una propuesta transicional de prácticas económicas de acción transformadora, conscientes de la sociedad que quieren generar desde el interior de la economía mixta actualmente existente, en dirección a otra

economía, otro sistema socioeconómico, organizado por el principio de la reproducción ampliada de la vida de todos los ciudadanos-trabajadores, en contraposición con el principio de la acumulación de capital. (Coraggio, 2008, pág. 46)

La propuesta de economía social solidaria a desarrollarse en la copropiedad estudiada no tiene como objeto el aumento de la riqueza o generación de retornos financieros para los socios (copropietarios) sino que corresponde a un fin colectivo., basado en los principios de la economía solidaria como lo son: la igualdad, la creación de empleo, el respeto y cuidado por el medio ambiente, cooperación y una ausencia de fines lucrativos.

Dicha propuesta tiene como objetivo aprovechar los factores productivos existentes en la copropiedad, en los activos no corrientes (propiedad planta y equipo) a través del alquiler de una proporción de los mismos, concretamente de los espacios y áreas comunes bajo una modalidad que contempla el cobro por horas de dichos espacios, el cual está dirigido a un público compuesto por: colegios, fundaciones, geriátricos, juntas de acción comunal, jardines, hospitales e instituciones de rehabilitación física, entidades sin ánimo de lucro, cooperativas, e instituciones de educación superior.





**Figura 2. Propuesta de economía solidaria en la copropiedad estudiada.**

**(Fuente: Elaboración propia)**

Desde un punto de vista jurídico, la propuesta es viable siempre y cuando esta sea una copropiedad de características de uso mixto (residencial y comercial), ya que la ley 675 de 2001 en su artículo 2 (principios orientadores de la ley) expone que los conjuntos residenciales de uso mixto pueden tener una libre iniciativa empresarial. Así mismo la iniciativa debe ser aprobada por el 70% de la asamblea de copropietarios. Por otro lado, al presentar la copropiedad unos servicios de alquiler, esta se verá obligada a cumplir con los tributos que den a lugar como los son: renta, iva, ica, retención en la fuente y reporte de exógena ante la Dian.

Finalmente, en las tablas 3, 4, 5 y 6 se proyecta lo que sería: el estado de situación financiera, el estado de resultados, la proyección financiera de la propuesta y sus indicadores,

dicha información parte de los supuestos planteados respecto del modus operandi asociado a la propuesta de arrendamiento de la propiedad planta y equipo. En la tabla 5 se evidencia según los supuestos de la proyección que la copropiedad al momento de implementar la propuesta arroja unos resultados de mejora en todos los indicadores o ratios financieros a la par que se cumple con el objetivo planteado a nivel social.

## Conclusiones

En conclusión, la propiedad horizontal demanda de una segunda opción de ingresos, ya que el no pago de las cuotas de administración hará que la vivencia en estos lugares sea inviable, pues los gastos que se emplean en estos tipos de copropiedades para su sostenibilidad y mantenimientos son altos y al no tener un nivel de ingresos constante, se pone en peligro temas tan trascendentales en estos espacios como lo es la seguridad y el aseo.

Un conjunto residencial de las características expuestas en la ponencia puede aportar de forma significativa en una de las vertientes de desarrollo económico más importante como lo es la del bienestar social. La copropiedad para poner al servicio de la sociedad el alquiler de un porcentaje de su propiedad planta y equipo bajo un modelo de economía solidaria obtiene los ingresos que necesita para subsistir y a su vez genera medios de desarrollo económico sociales.

Sin duda alguna cualquier sociedad y en especial la de tipo organizacional necesita de una sostenibilidad económica que traiga consigo un modelo de sostenibilidad económica que le permita alcanzar un punto de equilibrio.

### Referencias bibliográficas

- ACPP. (2018). La economía social y solidaria en el contexto educativo. *Villaverde Activa: Educación para un Ciudadanía Global*, 259. Recuperado el 26 de 9 de 2020, de [https://www.acpp.com/wp-content/uploads/2018/03/ACPP\\_ESS\\_contexto\\_educativo\\_web.pdf](https://www.acpp.com/wp-content/uploads/2018/03/ACPP_ESS_contexto_educativo_web.pdf)
- Alvarez, F. (2017 ). *Economía social solidaria en el territorio* . Bogotá D.C.: Pontificia Universidad Javeriana .
- Arzubi, A. (Mayo de 2003). Análisis de Eficiencia sobre Explotaciones Lecheras de la Argentina . *Universidad de Córdoba*. Recuperado el 27 de 9 de 2020, de <https://helvia.uco.es/xmlui/bitstream/handle/10396/257/13209760.pdf;jsessionid=0EE91054C5AF9652E5E12C5CA41CBADD?sequence=1>
- Bacca, G. (2010). *Ingenieria Economica*. Bogotá D.C.: Fondo Educativo Panamericano.
- Báez Mosqueira, V., & Fahimi, Y. (s.f.). *¿Desigualdad económica o justicia social para todos?* Recuperado el 28 de 9 de 2020, de <https://alianza-progresista.info/wp-content/uploads/2014/07/Desigualdad-Econ%C3%B3mica.pdf>
- Bernal Quevedo, N. (2017). Sostenibilidad y propiedad horizontal . *Pensamiento Republicano*. Recuperado el 27 de 9 de 2020, de <http://ojs.urepublicana.edu.co/index.php/pensamientorepublicano/article/view/420/385>
- Coloma, G. (s.f.). Breve análisis económico de la propiedad horizontal . *Universidad del CEMA*. Recuperado el 25 de 9 de 2020, de <https://ucema.edu.ar/publicaciones/download/documentos/186.pdf>
- Congreso de Colombia . (2001 ). *Ley 675 de 2001* . Bogotá D.C.: Secretaria del Senado .
- Coraggio, J. (2008). *Economía Social, acción pública y política*. Buenos Aires: Ediciones Ciccus.
- F, D., Sabala, M., & Gonzalez, G. (s.f.). Teoria de la produccion y los costos. Recuperado el 27 de 9 de 2020, de <https://claseseconomia2015.files.wordpress.com/2015/04/7-teorc3ada-de-la-produccic3b3n-y-los-costos-doc.pdf>
- Fundación DEMUCA. (2009). Guía de Herramientas Municipales para la promoción del desarrollo económico local. *Fundación DEMUCA*, 188. Recuperado el 27 de 9 de 2020, de [https://www.cepal.org/sites/default/files/guia\\_herramientas\\_municipales\\_demuca.pdf](https://www.cepal.org/sites/default/files/guia_herramientas_municipales_demuca.pdf)
- Galindo, M., & Ríos , V. (Julio de 2015). Desigualdad. *Serie de Estudios Económicos*, I, 12. Recuperado el 28 de 9 de 2020, de [https://scholar.harvard.edu/files/vrios/files/201508\\_mexicoinequality.pdf?m=1453513192](https://scholar.harvard.edu/files/vrios/files/201508_mexicoinequality.pdf?m=1453513192)
- Gaviria Machado, D. (2018). Estudio sobre la construccion de la vida comunitaria en un conjunto residencial de Viviendas de Interes Social en Soacha: Una mirada multidimensional de la vivienda. *Pontificia Universidad Javeriana*. Bogota. Obtenido de Pontificia Universidad Javeriana:  
<https://repository.javeriana.edu.co/bitstream/handle/10554/38053/Carta%20autorizaci%C3%B3n%20Daniela%20Gaviria.pdf?sequence=2&isAllowed=n>
- Gobierno de Aragon. (s.f.). *Economia*. Recuperado el 26 de 9 de 2020, de [http://www.educaragon.org/FILES/ECONOMIA\(2\).pdf](http://www.educaragon.org/FILES/ECONOMIA(2).pdf)

- Guevara, D. (24 de Diciembre de 2014 ). *Actaulísece* . Obtenido de Actaulísece : <https://actualicese.com/consecuencias-al-incumplir-el-pago-de-las-cuotas-de-administracion/>
- Henao Giraldo, C., & Gallego Gutierrez, A. (2015). Incidencia tributaria y economica segun reforma tributaria 1607 en la propiedad horizontal en el ano 2014. *Universidad Libre Seccional Pereira*. Pereira. Recuperado el 26 de 9 de 2020, de <https://repository.unilibre.edu.co/bitstream/handle/10901/16481/INCIDENCIA%20TRIBUTARIA.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Jacome, V. (4 de 2014). *Introducción a la Economía Social y Solidaria*. Recuperado el 28 de 9 de 2020, de [www.researchgate.net](http://www.researchgate.net): <https://www.researchgate.net/publication/328290518>
- Ley 675 de 2001. (s.f.). *inmobiliariacoproin.com*. Recuperado el 26 de 9 de 2020, de [https://inmobiliariacoproin.com/Ley\\_675\\_2001.pdf](https://inmobiliariacoproin.com/Ley_675_2001.pdf)
- Medema, S., & Zerbe Jr., R. (26 de 9 de 2020). *El Teorema de Coase*. Obtenido de [http://ebour.com.ar/ensayos\\_meyde2/El%20Teorema%20de%20Coase.pdf](http://ebour.com.ar/ensayos_meyde2/El%20Teorema%20de%20Coase.pdf)
- Medina, D. (28 de Marzo de 2020). La economia en las propiedades horizontales. (W. Martinez, Entrevistador)
- Mendez Pazos, A., & Saez Martin, A. (2007). *Desarrollo sostenible y economia: una mirada hacia el futuro*. Recuperado el 27 de 9 de 2020, de Universidad de Salamanca: [http://campus.usal.es/~ehe/anisi/MA/Laura/trabajos/Desarrollo\\_sostenible\\_y\\_economia.pdf](http://campus.usal.es/~ehe/anisi/MA/Laura/trabajos/Desarrollo_sostenible_y_economia.pdf)
- Mendoza Torres, M., Tarazona Morales, O., & Duque Vargas, L. (Diciembre de 2011). Caracterización de la pobreza oculta y su efecto en la sostenibilidad económica de las pequeñas y medianas empresas de la localidad de Usaquén (Bogotá-Colombia). *Revista de la Facultad de Ciencia y Economía*, XIX (2), 123-140. Recuperado el 28 de 9 de 2020, de <http://www.scielo.org.co/pdf/rfce/v19n2/v19n2a09.pdf>
- Mendoza, M. (2011). *Caracterización de la pobreza oculta y su efecto en la sostenibilidad economica de las pequeñas y medianas empresas de la localidad de Usaquen* . Bogotá D.C.: Universidad del Bosque.
- Ministerio de Ambiente, Vivienda y desarrollo Territorial. (2009). *Cobro Judicial Cuota de Administracion*. Recuperado el 26 de 9 de 2020, de [minvivienda.gov.co](http://www.minvivienda.gov.co): <http://www.minvivienda.gov.co/ConceptosJuridicos/Concepto%20153097%20del%2023%20de%20diciembre%20de%202009.%20Cobro%20judicial%20cuota%20de%20adminstraci%C3%B3n.pdf>
- Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. (s.f.). Recuperado el 25 de 9 de 2020, de <http://www.minvivienda.gov.co/>
- Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. (3 de 5 de 2017). *Todos por un nuevo pais*. Recuperado el 26 de 9 de 2020, de [http://www.nuevaleislacion.com/files/susc/cdj/doct/mvct\\_42591\\_17.pdf](http://www.nuevaleislacion.com/files/susc/cdj/doct/mvct_42591_17.pdf)
- Minvivienda. (s.f.). *Lo que necesitas saber sobre Propiedad Horizontal*. Recuperado el 25 de 9 de 2020, de

- <http://www.minvivienda.gov.co/ABCCartillasVivienda/Cartilla%20Propiedad%20Horizontal%20-%20web.pdf>
- Nader Danies, L. (2002). Análisis jurídico de la propiedad horizontal en Colombia. *Pontificia Universidad Javeriana*. Recuperado el 25 de 9 de 2020, de <https://www.javeriana.edu.co/biblos/tesis/derecho/dere4/Tesis-58.pdf>
- OEA. (2011). Desigualdad, democracia e inclusión social. En OEA, *Desigualdad e Inclusión Social en las Américas*. OEA. Recuperado el 28 de 9 de 2020, de <https://www.oas.org/docs/desigualdad/LIBRO-DESIGUALDAD.pdf>
- OIT. (25-29 de 10 de 2010). *Economía social y solidaria: construyendo un entendimiento común*. Obtenido de ilo.org: [https://www.ilo.org/wcmsp5/groups/public/---ed\\_emp/---emp\\_ent/---coop/documents/publication/wcms\\_546400.pdf](https://www.ilo.org/wcmsp5/groups/public/---ed_emp/---emp_ent/---coop/documents/publication/wcms_546400.pdf)
- Parada García, C. (2017). Probabilidad de la población en situación de pobreza oculta de acceder al servicio de salud en Bogotá para el 2014. *Universidad de La Salle*, 1-43. Recuperado el 28 de 9 de 2020, de <https://ciencia.lasalle.edu.co/cgi/viewcontent.cgi?article=1326&context=economia>
- Pérez de Mendiguren, J. C., Etxezarreta Etxarri, E., & Guridi Aldanondo, L. (2008). ¿De qué hablamos cuando hablamos de Economía Social y Solidaria? Concepto y nociones afines. *XI Jornadas de Economía Crítica*, 1-26. Recuperado el 28 de 9 de 2020, de [https://www.economiasolidaria.org/sites/default/files/Economia\\_social\\_y\\_solidaria\\_concepto\\_nociones.pdf](https://www.economiasolidaria.org/sites/default/files/Economia_social_y_solidaria_concepto_nociones.pdf)
- Pérez, O. (2016 ). *Metodología para la elaboración de estudios de caso* . Bogotá D.C.: Universidad Externado de Colombia .
- Ramírez Treviño, A., Sánchez Núñez, J., & García Camacho, A. (julio-diciembre de 2004). El Desarrollo Sustentable: Interpretación y Análisis. *Revista del Centro de Investigación. Universidad La Salle*, 6 Mo. 21, 55-59. Recuperado el 27 de 9 de 2020, de <https://www.redalyc.org/pdf/342/34202107.pdf>
- Rincon, N. (19 de Noviembre de 2019 ). Desarrollo Economico en las copropiedades . (W. Martinez, Entrevistador)
- Romero Guerrero, F., & Ulloa Ribon, J. (2018). *El criterio para la determinacion de la cuota de administracion en una propiedad horizontal de vivienda en Colombia*. Recuperado el 26 de 9 de 2020, de Pontificia Universidad Javeriana: <https://repository.javeriana.edu.co/bitstream/handle/10554/37940/TRABAJO%20DE%20GRADO%20%28REPOSITORIO%29.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Trasviña Osuna, S. (9 de 2016). *Resumen de los factores productivos de la economía*. Recuperado el 29 de 9 de 2020, de es.slideshare.net: <https://es.slideshare.net/anakarencotavillegas/2resumen-delosfactoresproductivosdelaeconomiapdfcopia>